

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО «БЕЛАЗОР»  
 Т.С. Коляденко  
«30» января 2018 г.

## ОТЧЕТ №180130/1-ЯС

Дата составления Отчета 30 января 2018 года  
определение рыночной стоимости

Объект оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275;</li> <li>• Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274;</li> <li>• Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35</li> </ul>
Местоположение:	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51
Собственники объекта оценки:	Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования"
Назначение объекта:	Здания производственно-складского и офисного назначения

Дата оценки объекта  
30 января 2018 года

ЗАКАЗЧИК:  
ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО»  
630009, Г. НОВОСИБИРСК,  
УЛ. БОЛЬШЕВИСТСКАЯ, ДОМ 109,  
ПЛОЩАДКА 1, КОРПУС 52, ПОМ. 16  
ТЕЛ. -

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «БЕЛАЗОР»  
Г. НОВОСИБИРСК  
УЛ. ЧАПЛЫГИНА № 1, ОФ. 32  
ТЕЛ.: (383) 223-30-46

НОВОСИБИРСК 2018 г.

Генеральному директору ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО»  
Бурову Александру Геннадьевичу.

По Вашей просьбе на основании Договора №180123/1-ЮФ от 23 января 2018 года Оценщики ООО «БЕЛАЗОР» провели определение **рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи.**

**Состав объекта оценки:**

№ п/п	Наименование
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790,5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275
2	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481,2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274
3	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35

**Адрес объекта оценки:** Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51.

**Собственник объекта оценки:** Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования" (право собственности на объекты капитального строительства и право собственности на земельный участок).

Оценка стоимости объекта проводилась по состоянию на **30 января 2018 года**, на основании осмотра и предоставленной документации.

Объект оценки представляет собой здания производственно-складского и офисного (административного) назначения, расположенные на земельном участке по улице Петухова в Кировском районе города Новосибирска. Вблизи от объекта оценки располагаются здания производственного назначения (занимающиеся преимущественно продажей автомобильных запчастей и услугами по ремонту и обслуживанию автомобилей: СТО, шиномонтаж), складского назначения, магазины. Транспортная доступность объекта хорошая. Ближайшая остановка городского общественного транспорта «Сибэлектротерм» находится на расстоянии 500 метров от объекта оценки. Проезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге, имеются места для парковки автомобилей, расстояние до ближайшей крупной транспортной магистрали – Ордынское шоссе около 2,5 км.

Улица Петухова является одной из оживлённых магистралей Левобережья города Новосибирска. Вдоль улицы Петухова и вблизи здания объекта оценки располагаются авторынки, здания производственно-складского назначения, офисы и магазины, предназначенные для продажи автомобильных запчастей и услугами по ремонту и обслуживанию автомобилей, СТО, шиномонтажные мастерские.

Производственно-складское здание объекта оценки площадью 45790,5 кв.м. капитальное одноэтажное 1973 года постройки, неотапливаемое, помещения обеспечены электроосвещением. Здание АБК (офисное) площадью 11481,2 кв.м. капитальное четырехэтажное 1974 года постройки. Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями (электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция). Имеется пожарная и охранная сигнализации, телефоны, интернет. Здания производственно-складского и офисного назначения соединены между собой холодным переходом.

Техническое состояние зданий удовлетворительное. Конструктивные элементы зданий находятся в состоянии пригодном для эксплуатации, физический износ находится в пределах норм естественного старения конструктивных элементов зданий.

Состояние внутренней отделки зданий объекта оценки оценивается как типичное для помещений производственно-складского и офисного назначения, расположенных на территории производственной площадки.

Для эксплуатации нежилых зданий выделен земельный участок площадью 333464 кв.м. На земельный участок оформлено право собственности. Кроме зданий объекта оценки на земельном участке располагаются и другие здания и сооружения.

Текущее использование объекта оценки: здания производственно-складского и

офисного назначения с земельным участком.

Существующие ограничения (обременения) права: в силу договора (дата государственной регистрации: 19.12.2017 г.). Обременение в пользу ООО "Астер Электро". В отношении предприятия ОАО "Сибирский завод электротермического оборудования" введена процедура банкротства.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объекта оценки, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на **30 января 2018 года** составляет (округленно) с учетом НДС:

**700 000 000 (Семьсот миллионов) рублей.**

№ п/п	Наименования	Назначение	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (округленно), руб.
1	Объект капитального строительства – Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275, без учета стоимости земельного участка	Здания производственно-складского и офисного назначения с земельным участком	45790,5	183 000 000
2	Объект капитального строительства – Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274, без учета стоимости земельного участка		11481,2	170 500 000
3	Право собственности на Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35		333464	346 470 000
ИТОГО по объекту оценки:			-	700 000 000

Развернутая характеристика оцениваемого объекта, а также данные о расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка выполнена в соответствии с Законом об оценочной деятельности РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным стандартом (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». Утверждён приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом (ФСО №2) «Цели оценки и виды стоимости». Утверждён приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом (ФСО №3) «Требования к отчёту об оценке». Утверждён приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом (ФСО №7) «Оценка недвижимости». Утверждён приказом Министерства экономического развития РФ №611 от 25.09.2014 г. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Наш тел/факс: (383) 223-30-46, 210-18-94, e-mail: belazor@ngs.ru.

С уважением,  
директор ООО «БЕЛАЗОР»,  
сертифицированный специалист по оценке недвижимости II уровня  
согласно требованиям Европейских стандартов  
(TGAGmbH сертификат № 73-060-12 от 27.01.2012 года),  
сертифицированный специалист РОО по оценке  
недвижимости (сертификат от 23.12.2013 г.)

Оценщик I категории



Т.С. Коляденко

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ....	15
5.1 Анализ наиболее эффективного использования .....	15
5.2 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	16
5.3 Территориально-экономическая характеристика Кировского района города Новосибирска.....	27
5.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости города Новосибирска. ....	28
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	53
6.1. Затратный подход.....	53
6.1.1. Расчет стоимости земельного участка на праве собственности .....	54
6.2. Сравнительный подход (метод корректировок) .....	59
6.3. Доходный подход (метод капитализации) .....	68
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ .....	79
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	81
9. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ .....	82
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	82
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	83

# 1. Задание на оценку

№ п/п	Состав объекта оценки	Адрес
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51
2	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	
3	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		Описание объекта оценки в полном объеме приведено в главе 3. Документы доступные для оценки содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в главе 11.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:		право собственности на объекты капитального строительства и право собственности на земельный участок. Ограничения (обременения) этих прав - банкротства.
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки:		Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи; не предполагается иное использование результатов оценки, приведённых в настоящем отчёте.
Вид (виды) стоимости:		рыночная стоимость (определение границ интервалов не предусмотрено), (федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
Дата оценки:		30 января 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:		Сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений, были предоставлены Заказчиком, подписаны и заверены в установленном порядке (порядок предоставления информации Оценщику приведен в п. 11 ФСО №3). В связи с этим, Оценщики исходят из достоверности правоустанавливающих документов на Объект оценки. В отношении предприятия открыто конкурсное производство (Определение от 11.12.2017 г. Арбитражного суда Новосибирской области по Делу № А45-11471/2014). Расчет рыночной стоимости, в рамках настоящего отчета проводится исходя из предположения, что обременения не зарегистрированы.

## Сведения о Заказчике, Исполнителе, Оценщиках и иных специалистах, привлекавшихся к подготовке отчёта

### Сведения о Заказчике

Организационно правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Астер Электро»
Юридический адрес	630009, г. Новосибирск, ул. Большевистская, 109, площадка 1, корпус 52, помещение 16
Местонахождения	630009, г. Новосибирск, ул. Большевистская, 109, площадка 1, корпус 52, помещение 16
ИНН/КПП:	5405374229/540501001
ОГРН, дата присвоения:	ОГРН 1085405015354, дата присвоения 07.06.2008 г.
Банковские реквизиты:	р/с 40702810944070000072, БИК 045004641, к/с 30101810500000000641 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Новосибирск

## Сведения об Исполнителе, юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «БЕЛАЗОР»
Юридический адрес	630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 1
Местонахождения	630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 1, оф. 32
ОГРН и дата его присвоения:	ОГРН 1025403207675 присвоен 02.12.2002 г.
ИНН/КПП:	5407166908/540701001
Банковские реквизиты:	р/сч. 40702810525000001363 Новосибирский РФ АО «Россельхозбанк» г. Новосибирск, БИК 045004784, к/с 30101810700000000784
Данные о страховании ответственности	Страховой полис №922/884441222-001 выдан 27.04.2017 г. Страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия» Срок действия договора страхования: с 26.04.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма: 550 000 000 рублей
Членство ООО «БЕЛАЗОР» в общественных оценочных организациях:	Некоммерческое Партнерство «Новосибирская Палата Оценщиков»

## Сведения об оценщиках

Фамилия Имя Отчество	Федосов Юрий Владимирович
Почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона:	630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 1, оф. 32 yfedosov@belazor.ru, (383) 223-30-46, 210-18-94
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (номер в реестре: 917). Дата включения в реестр: 24.01.2013 г.
Номер и дата выдачи документа о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС», регистрационный номер №917 от 24.01.2013г., дата включения в реестр 24.01.2013. Выписка №20711 от 09.01.2018 г. из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 917
Документы, подтверждающие получение Оценщиком профессионального образования в области оценки	Диплом ПП № 633711, регистрационный номер 419 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан Новосибирским государственным университетом экономики и управления - НИНХ, 20 января 2006 г. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000021-010 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков. Выдан на основании протокола от 28.10.2013 г. №3. Экзамен проведен Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет» Сертификат от 27.01.2015 г. о присвоении квалификационного звания «Сертифицированный оценщик недвижимости», сертификат выдан НП «СРОО «ЭС»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 922/1194429253 выдан 14.04.2017 г. СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 20.04.2017 г. по 19.04.2018 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Проверка Отчета, составление аналитического обзора, осмотр объекта оценки
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет

Деятельность юридического лица, осуществляется в соответствии с ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик соответствуют правилам независимости, изложенным в статье 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

## Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Фамилия Имя Отчество	Соколовская Яна Владимировна
Квалификация (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности)	Диплом ПП-I №341634, регистрационный номер 655 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан Новосибирским государственным университетом экономики и управления - НИИХ, 22 января 2008 г.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Проведение расчетов, формирование Отчета
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет

### Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

2. Оценщики не несут ответственность за оценку состояния тех частей объекта, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщикам планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.

3. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено целью оценки и заданием на оценку.

5. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения стоимости объекта оценки, возникшие под влиянием резких изменений социальных, экономических, юридических, природных и иных условий.

6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе.

7. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

9. Сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений, были предоставлены Заказчиком, подписаны Заказчиком и заверены в установленном порядке (порядок предоставления информации Оценщику приведен в п. 12. ФСО №3). В связи с этим, Оценщики исходят из достоверности правоустанавливающих документов на Объект оценки и предположения, что объект, предъявленный к оценке, не обременен залогом и другими обязательствами, кроме оговоренных в Отчете.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится при условии, что он может быть продан на открытом рынке.

11. В отношении предприятия открыто конкурсное производство (Определение от 11.12.2017 г. Арбитражного суда Новосибирской области по Делу № А45-11471/2014).

12. Расчет рыночной стоимости, в рамках настоящего отчета проводится исходя из предположения, что обременения не зарегистрированы.

13. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее

существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

## Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями).

При проведении Оценки использовались Федеральные Стандарты Оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

1. Федеральный стандарт (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». Утверждён приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт (ФСО №2) «Цели оценки и виды стоимости». Утверждён приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт (ФСО №3) «Требования к отчёту об оценке». Утверждён приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт (ФСО №7) «Оценка недвижимости». Утверждён приказом Министерства экономического развития РФ №611 от 25.09.2014 г.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г).

## 2. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки: Договор №180123/1-ЮФ от 23 января 2018 года, стороны, заключившие договор: ООО «БЕЛАЗОР» и Общество с ограниченной ответственностью «Астер Электро».

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование	Адрес
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51
2	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	
3	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35	

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

В процессе оценки здания использовали два подхода (сравнительный и доходный подходы), от использования затратного подхода в отчете приведен обоснованный отказ. При расчете стоимости прав собственности на земельный участок использовался сравнительный подход (метод сравнения продаж). Результаты расчетов показаны ниже.

Подход	Метод	Результат, руб.
<b>Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275</b>		
Затратный	-	не применялся
Сравнительный	Корректировок	488 813 588
Доходный	Капитализации	435 368 357
Итоговая величина рыночной стоимости корпуса №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275 с учетом стоимости права собственности земельного участка (округленно), руб.		<b>460 000 000</b>
<b>Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274</b>		
Затратный	-	не применялся
Сравнительный	Корректировок	230 175 098
Доходный	Капитализации	250 460 571



Итоговая величина рыночной стоимости здания (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274 с учетом стоимости права собственности земельного участка (округленно), руб.		<b>240 000 000</b>
В том числе право собственности земельного участка. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35		
Сравнительный	Сравнения продаж	<b>346 470 000</b>
<b>ИТОГО по всему объекту оценки с учетом НДС:</b>		<b>700 000 000</b>

Итоговая величина **рыночной стоимости** объекта оценки, с учётом ограничительных условий и допущений, по состоянию 30 января 2018 года, составляет (округленно) с учетом НДС:

**700 000 000 (Семьсот миллионов) рублей.**

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи. Иное использование результатов оценки не предполагается.

### **Основные понятия и термины**

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

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчётная величина цены объекта оценки, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. **Метод проведения оценки** объекта оценки – это последовательность процедур,

позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

#### Подходы к оценке:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

### 3. Описание объекта оценки

#### Состав объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51
2	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	
3	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35	

**Собственник объекта оценки:** Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования" (право собственности на объекты капитального строительства и право собственности на земельный участок).

Объект оценки представляет собой здания производственно-складского и офисного (административного) назначения, расположенные на земельном участке по улице Петухова в Кировском районе города Новосибирска. Вблизи от объекта оценки располагаются здания производственного назначения (занимающиеся преимущественно продажей автомобильных запчастей и услугами по ремонту и обслуживанию автомобилей: СТО, шиномонтаж), складского назначения, магазины. Транспортная доступность объекта хорошая. Ближайшая остановка городского общественного транспорта «Сибэлектротерм» находится на расстоянии 500 метров от объекта оценки. Проезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге, имеются места для парковки автомобилей, расстояние до ближайшей крупной транспортной магистрали – Ордынское шоссе около 2,5 км.

Улица Петухова является одной из оживлённых магистралей Левобережья города Новосибирска. Вдоль улицы Петухова и вблизи здания объекта оценки располагаются авторынки, здания производственно-складского назначения, офисы и магазины, предназначенные для продажи автомобильных запчастей и услугами по ремонту и обслуживанию автомобилей, СТО, шиномонтажные мастерские.

Производственно-складское здание объекта оценки площадью 45790,5 кв.м. капитальное одноэтажное 1973 года постройки, неотапливаемое, помещения обеспечены электроосвещением. Здание АБК (офисное) площадью 11481,2 кв.м. капитальное четырехэтажное 1974 года постройки. Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями (электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция). Имеется пожарная и охранная сигнализации, телефоны, интернет. Здания производственно-складского и офисного назначения соединены между собой холодным переходом.

Техническое состояние зданий удовлетворительное. Конструктивные элементы зданий находятся в состоянии пригодном для эксплуатации, физический износ находится в пределах норм естественного старения конструктивных элементов зданий.

Состояние внутренней отделки зданий объекта оценки оценивается как типичное для помещений производственно-складского и офисного назначения, расположенных на территории производственной площадки.

Для эксплуатации нежилых зданий выделен земельный участок площадью 333464 кв.м. На земельный участок оформлено право собственности. Кроме зданий объекта оценки на земельном участке располагаются и другие здания и сооружения.

Текущее использование объекта оценки: здания производственно-складского и офисного назначения с земельным участком.

Существующие ограничения (обременения) права: в силу договора (дата государственной регистрации: 19.12.2017 г.). Обременение в пользу ООО "Астер Электро". В отношении предприятия ОАО "Сибирский завод электротермического оборудования" введена процедура банкротства.

#### Сведения бухгалтерского учета:

Бухгалтерская информация об объекте оценки	
Наименование по свидетельству о регистрации права собственности	Балансовая стоимость, руб.
Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	Данные не предоставлены
Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35	

#### Реквизиты Собственника:

Организационно правовая форма и полное наименование:	Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования"
Юридический адрес:	630088, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51
Место нахождения:	630088, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51
ИНН/КПП:	5403102220/540301001
ОГРН, дата присвоения:	1025401301001, дата присвоения 17.09.2002 г.

#### Качественные и количественные характеристики объекта оценки

Описание место положения объекта оценки		
Город	Новосибирск	
Район	Кировский	
Улица	Петухова, 51	
Степень престижности района	Средняя	
Отдаленность от центра города	Территория, отдаленная от центра города	
Транспортная доступность	Хорошая. Ближайшая остановка городского общественного транспорта «Сибэлектротерм» находятся на расстоянии 500 метров от объекта оценки	
Описание прилегающей территории и окружающей застройки объекта оценки		
Преобладающая застройка рассматриваемого квартала	Авторынки, здания производственно-складского назначения, офисы и магазины, занимающиеся преимущественно продажей автомобильных запчастей и услугами по ремонту и обслуживанию автомобилей, СТО, шиномонтажные мастерские	
Близлежащие объекты аналогичного назначения	Деловые центры: нет Административные здания: да	
Подъездные пути	Дорога с асфальтовым покрытием, парковка	
Описание корпуса №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275 объекта оценки		
Показатель	Характеристика показателя	Источник информации Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.12.2017 года № 99/2017/54970451  Позэтажный план и Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Новосибирске ул. Петухова, 51, выданы 25.03.2009 г. ОГУП "Техцентр НСО"
Назначение здания	Корпус №3 (производственно-складское)	
Этажность	1	
Степень выделенности	Отдельно стоящее	
Год постройки	1973	
Площадь, кв.м.	45790,5	
Высота (внутренняя), м.		
Фундамент	Бетонный ленточный	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, бетонные	

Перекрытия	Плиты перекрытия		По результатам осмотра
Крыша	Рулонная		
Полы	Бетонные		
Проемы	Окна	Деревянные	
	Двери	Металлические ворота, простые деревянные	
Отопление	Нет		
Электроосвещение	Есть		
Техническое состояние здания объекта оценки	Удовлетворительное		
Состояние внутренней отделки	Типичное для помещений производственно-складского назначения, расположенных на территории производственной площадки		
Текущее использование	По своему прямому назначению, в качестве помещений производственно-складского назначения		
<b>Описание здания (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481,2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274 объекта оценки</b>			
Назначение здания	Корпус АБК (офисное)		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.12.2017 года № 99/2017/54813774  Поэтажный план и Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Новосибирске ул. Петухова, 51, выданы 27.06.2008 г. ОГУП "Техцентр НСО"  По результатам осмотра
Этажность	4, подвал в том числе		
Степень выделенности	Отдельно стоящее		
Год постройки	1974		
Площадь, кв.м.	11481,2		
Высота (внутренняя), м.	От 2,01 до 5,13		
Фундамент	Бетонный ленточный		
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, бетонные		
Перекрытия	Плиты перекрытия		
Крыша	Рулонная		
Проемы	Окна	Деревянные	
	Двери	Простые деревянные	
Инженерные коммуникации	Имеются все необходимые инженерные коммуникации (электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция)		
Техническое состояние здания объекта оценки	Удовлетворительное		
Состояние внутренней отделки	Типичное для помещений офисного назначения, расположенных на территории производственной площадки		
Текущее использование	По своему прямому назначению, в качестве помещений офисного назначения		
<b>Описание земельного участка. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35</b>			
Показатель	Характеристика показателя	Источник информации	
Категория земель	Земли населённых пунктов		Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.12.2017 года № 99/2017/54970668
Права на земельный участок	Право собственности		
Собственник	Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования"		
Площадь земельного участка, кв.м.	333464		
Кадастровый номер:	54:35:051130:35		
Кадастровый квартал:	54:35:051130		
Разрешенное использование	промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду: минитэн, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции		
Кадастровая стоимость, руб.	579 440 384,96		Источник информации <a href="https://pk5.rosreestr.ru">https://pk5.rosreestr.ru</a>
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1 737,64		
Тип местности	Равнинный		

Обеспеченность участка инженерными коммуникациями	Имеются все необходимые коммуникации	По результатам осмотра
Покрытия незастроенных площадей	Асфальтовое и грунтовое покрытие, имеется место под автомобильную парковку	

**Заказчиком предоставлены копии следующих документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (перечень):**

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	Наименование предоставленных документов
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.12.2017 года № 99/2017/54970451
2		Позэтажный план и Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Новосибирске ул. Петухова, 51, выданы 25.03.2009 г. ОГУП "Техцентр НСО"
3		Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 09 апреля 2009 г., составлен по состоянию на 25.03.2009 г., выдан ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области»
4	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.12.2017 года № 99/2017/54813774
5		Позэтажный план и Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Новосибирске ул. Петухова, 51, выданы 27.06.2008 г. ОГУП "Техцентр НСО"
6		Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 29 августа 2008 г., составлен по состоянию на 27.06.2008 г., выдан ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области»
7	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.12.2017 года № 99/2017/54970668
8	Определение от 11.12.2017 г. Арбитражного суда Новосибирской области по Делу № А45-11471/2014	

**Результаты осмотра:**

Дата проведения осмотра: **29 января 2018 года.**

На момент осмотра эксплуатировалась часть помещений зданий объекта оценки. Характеристика и состояние зданий и помещений, описание окружения соответствует описанию, представленному в данном разделе. Фотографии приведены в Приложении.

Текущее использование объекта оценки: здания производственно-складского и офисного назначения с земельным участком.

#### **4. Содержание и объём работ, использованных для проведения оценки**

В соответствии со ст. 23 ФСО №1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

В рамках настоящей работы на первом этапе заключен Договор на оказание услуг по оценке №180123/1-ЮФ от 23 января 2018 года.

На втором этапе оценщиками изучены копии документов, представленных Заказчиком, количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведен осмотр объекта оценки, собрана и проанализирована информация, относящаяся к рынку объекта оценки.

На третьем этапе оценщиками проведен анализ возможности расчета стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. Сделан вывод о возможности и целесообразности применения подходов и методов оценки.

На четвертом этапе произведено согласование результатов, сделано заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.

На пятом этапе составлен отчет об оценке.

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

### 5.1 Анализ наиболее эффективного использования

Объект оценки представляет собой здания производственно-складского и офисного назначения площадью 45790,5 кв.м. и 11481,2 кв.м. расположенные на земельном участке по улице Петухова в Кировском районе города Новосибирска. Здания находятся на территории промышленной площадки.

Снос зданий объекта оценки является экономически не оправданным. Земельный участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями, кроме того возведенные объекты капитального строительства – здания производственно-складского и офисного назначения, наиболее полно соответствуют окружающей застройке, поэтому анализ эффективного использования земельного участка как свободного **не проводится**.

Экономически рациональный собственник, стремящийся к максимизации полезности, выберет именно такой вариант использования объекта недвижимости, которому будет соответствовать его наивысшая стоимость.

В соответствии с сегментированием рынка недвижимости теоретически возможно использование следующих основных типов недвижимости:

- Жилая недвижимость;
- Офисная недвижимость;
- Торговая недвижимость;
- Производственно-складская недвижимость.

**Жилая недвижимость** – оцениваемый объект представляет собой здания производственно-складского и офисного назначения, расположенные в промышленной зоне Кировского района города Новосибирска. Согласно Постановлению Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" - жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне, в соответствии с функциональным зонированием территории. Расположение жилых помещений на производственных площадках не допускается.

**Торговая недвижимость** – помещения объекта оценки расположены на территории промышленной зоны, что крайне сужает человекопоток потенциальных потребителей продукции торговой деятельности. Кроме того, при существующем архитектурно-планировочном решении оцениваемого объекта необходимы дополнительные вложения для приведения объекта в соответствие требованиям, предъявляемым к торговым помещениям, эксплуатация помещений оцениваемого объекта в качестве торговых является экономически нецелесообразной и неэффективной.

**Производственно-складская недвижимость** – архитектурно-планировочное решение, внутренняя отделка помещений, наличие электроснабжения даёт возможность использовать здание объект оценки площадью 45790,5 кв.м. в качестве производственно-складского.

**Офисная недвижимость** – к административно-бытовым (офисным) зданиям/помещениям, расположенным на производственных площадках предъявляются менее строгие правила и нормы эксплуатации, чем к прочим объектам коммерческого назначения. Разнообразие видов экономической деятельности (не зависящих от человекопотока, не нарушающих санитарно-гигиенические правила и нормы и пр.) позволяет максимально эффективно использовать здание площадью 11481,2 кв.м. в качестве офисного (административного) здания.

Исходя из выше изложенного, наиболее эффективным использованием объекта оценки будем считать их использование: как здания производственно-складского и офисного назначения.

## 5.2 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации и Новосибирской области за январь-ноябрь 2017 года

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Ноябрь 2017г.	В % к		Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.	Справочно		
		ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.		ноябрь 2016г. в % к		январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г.
					ноябрю 2015г.	октябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	65814,9 <sup>1)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>			99,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,9	98,6	101,6	102,9	101,3	100,7
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		96,4	99,8	101,2	103,4	103,6	101,4
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	488,5	101,2	68,8	102,5	106,8	66,3	104,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	453,8	99,2	93,0	105,9	102,6	99,6	101,6
в том числе железнодорожного транспорта	210,7	105,7	97,9	106,5	101,0	98,2	101,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	137,2	95,0	97,4	97,6	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2560,3	102,7	98,6	101,0	95,8	99,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	762,0	99,4	100,6	100,2	101,8	102,3	99,7
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	53,1 <sup>5)</sup>	123,6 <sup>6)</sup>	103,9 <sup>7)</sup>	125,1 <sup>8)</sup>	97,9 <sup>6)</sup>	99,1 <sup>7)</sup>	84,8 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	31,4	127,1	102,6	125,8	91,8	97,5	78,0
импорт товаров	21,6	118,8	105,8	124,0	107,5	101,4	97,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 <sup>9)</sup>	104,2 <sup>2)</sup>			99,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,5	100,2	103,8	105,8	100,4	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		108,0	100,9	107,6	104,1	100,5	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10),11)</sup>		99,7	99,9	98,6	93,8	98,4	94,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>10)</sup> :							
номинальная, рублей	38720	108,0	101,0	107,1	108,0	101,3	107,7
реальная		105,4	100,8	103,2	102,1	100,9	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,5	100,7	93,4	92,8	100,3	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,3	103,5	85,2	90,1	101,7	99,7

([http://www.gks.ru/bgd/regl/b17\\_01/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_01/Main.htm)).

**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2017г. и январь-сентябрь 2017 года.

Объем ВВП России за III квартал 2017г. составил в текущих ценах 24032,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016г. составил 101,8%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2017г. по отношению к ценам III квартала 2016г. составил 103,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2017г. составил в текущих ценах 65814,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2016г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2017г. по отношению к ценам января-сентября 2016г. составил 104,5%.



**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-ноябре 2017г. - 101,6%.

**Индекс промышленного производства** в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-ноябре 2017г. - 101,2%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-ноябре 2017г. - 102,2%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,3%, в январе-ноябре 2017г. - 100,4%.

**Производство пищевых продуктов. Индекс производства** пищевых продуктов в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,4%, в январе-ноябре 2017г. - 105,4%.

**Производство напитков. Индекс производства** напитков в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-ноябре 2017г. - 99,6%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,6%, в январе-ноябре 2017г. - 100,6%.

Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 18,1% в январе-ноябре 2016г. до 18,7% в январе-ноябре 2017г., тепловыми электростанциями - уменьшилась с 64,3% до 63,7%, гидроэлектростанциями - с 17,5% до 17,4% соответственно.

**Индекс производства** по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,3%, в январе-ноябре 2017г. - 97,3%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,5 млрд.рублей, в январе-ноябре 2017г. - 5277,8 млрд.рублей.

**Реализация продукции.** В январе-ноябре 2017г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, **возросла** продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов.

За этот период реализовано по всем каналам 53,4 млн.тонн зерна, 9,8 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 13,6 млн.тонн молока, 29,0 млрд.штук яиц.

**Оборот организаций** с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в ноябре 2017г. составил 25,0 млрд.рублей, что в действующих ценах на 5,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - на 9,7% больше.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2017г. составил 808,1 млрд.рублей, или 98,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 6458,0 млрд.рублей, или 98,1%.

По данным **обследования деловой активности строительных организаций**, проведенного по состоянию на 10 ноября 2017г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2017г. составил (-20%).

**Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций**, являются: высокий уровень налогов (на этот фактор указали 34% опрошенных руководителей организаций), недостаток заказов на работы (31%) и высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (29%), неплатежеспособность заказчиков (27%).

**Стройки.** В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 декабря 2017г.), выделены ассигнования в размере 809,2 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 786,4 млрд.рублей, на строительство 1436 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 283 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 491 объекта, намеченного к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 94 объекта, из них 82 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 14,5 млрд.рублей.

На 1 декабря 2017г. полностью профинансировано 608 объектов. На 399 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

**Жилищное строительство.** В ноябре 2017г. построено 90,7 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2017г. - 860,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 26,4 млн.кв.метров, или 43,8% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2017 года.

**Обследование инвестиционной активности организаций.** В обследовании, проведенном по состоянию на 10 октября 2017г., приняли участие 23,7 тыс. организаций. По результатам обследования инвестиционную деятельность осуществляли 94% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства и 45% - малых предприятий (без микропредприятий).

Основными источниками финансирования инвестиций в основной капитал для большинства организаций в 2017г. являлись собственные средства, их использовали 81% респондентов, на использование кредитных и заемных средств указали 27% руководителей организаций.

**Грузовые перевозки.** В январе-ноябре 2017г.  **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 5001,3 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2273,5 млрд., автомобильного - 228,8 млрд., морского - 43,0 млрд., внутреннего водного - 62,2 млрд., воздушного - 7,0 млрд., трубопроводного - 2386,8 млрд.тонно-километров.

**Пассажирские перевозки.** **Пассажирооборот транспорта** общего пользования в январе-ноябре 2017г. составил 460,1 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 114,2 млрд., автомобильного - 106,4 млрд., воздушного - 238,9 млрд.пасс.-километров.

**Объем услуг в сфере телекоммуникаций** в январе-сентябре 2017г. составил 11678,2 млрд.рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2016г. уменьшился, в сопоставимой оценке (по данным Росстата), на 2,1%.

**Оборот розничной торговли** в ноябре 2017г. составил 2560,3 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 26722,5 млрд.рублей, или 101,0%.

В ноябре 2017г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 6,7% (в ноябре 2016г. - 92,8% и 7,2% соответственно).

В ноябре 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 48,1%, **непродовольственных товаров** - 51,9% (в ноябре 2016г. - 48,6% и 51,4% соответственно).

В январе-сентябре 2017г. отмечалось существенное (на 21,3%) сокращение количества проверок торговых мест на розничных рынках, проведенных **органами Роспотребнадзора**. В январе-сентябре 2017г. проверено 1171 торговое место против 1487 мест за аналогичный период 2016г., в половине случаев выявлены нарушения. По результатам проверок было вынесено 392 постановления о наложении штрафных санкций (в январе-сентябре 2016г. - 533),

из них 36,2% (в январе-сентябре 2016г. - 32,8%) - по статье "нарушение правил продажи отдельных видов товаров", 12,5% (16,1%) - "нарушение иных прав потребителей", 13,5% (13,3%) - "нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения". Сумма взысканных с правонарушителей штрафов составила 1757,2 тыс.рублей, в расчете на одно торговое место с выявленными нарушениями - 4,0 тыс.рублей (в январе-сентябре 2016г. - соответственно 1749 тыс.рублей и 3,1 тыс.рублей).

**Оборот общественного питания** в ноябре 2017г. составил 126,1 млрд.рублей, или 105,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 1282,1 млрд.рублей, или 102,2%.

В ноябре 2017г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 762,0 млрд.рублей, в январе-ноябре 2017г. - на 8027,9 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в ноябре 2017г. остался на уровне ноября 2016г. (21,4%).

**Оборот оптовой торговли.** В ноябре 2017г. **оборот оптовой торговли** составил 5930,9 млрд.рублей, или 103,0% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,8% оборота оптовой торговли.

В ноябре 2017г. оборот оптовой торговли на 80,8% формировался организациями оптовой торговли (в ноябре 2016г. - на 80,5%), оборот которых составил 4789,9 млрд.рублей, или 103,4% к ноябрю 2016 года.

**Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса),** в октябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 53,1 млрд. долларов США (3063,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,4 млрд.долларов (1815,4 млрд.рублей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1247,8 млрд.рублей).

**Сальдо** торгового баланса в октябре 2017г. сложилось положительное, 9,8 млрд.долларов (в октябре 2016г. - положительное, 6,6 млрд.долларов).

В октябре 2017г. внешнеторговый оборот России **со странами дальнего зарубежья** составил в текущих ценах 46,1 млрд.долларов США (2662,7 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2016г. увеличился на 24,0%, **с государствами-участниками СНГ** - 6,9 млрд. долларов США (400,5 млрд.рублей) и увеличился на 21,1%.

**Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России<sup>1)</sup>,** в октябре 2017г. составил 52,1 млрд.долларов США. Экспорт составил 31,6 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 27,2 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд.долларов. Импорт составил 20,5 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,4 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд.долларов.

Товарооборот России по неэнергетическим товарам в октябре 2017г. составил 33,8 млрд. долларов США, или 122,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе экспорт - 13,5 млрд.долларов, или 131,4%, импорт - 20,3 млрд.долларов, или 117,3%.

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в октябре 2017г. составила 48,6% (в октябре 2016г. - 49,9%).

Импорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в октябре 2017г. составил 48,6 млн.долларов США.

Мировая цена на нефть (Юралс) в ноябре 2017г. составила 452,4 доллара США за тонну (62,0 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 10,0%.

В октябре 2017г. зарегистрировано 35,9 тыс. организаций (в октябре 2016г. - 39,6 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 68,0 тыс. (в октябре 2016г. - 66,9 тыс. организаций).

В январе-сентябре 2017 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 19885,7 млрд.рублей, число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, внешними совместителями и работавшими по договорам гражданско-правового характера составило 6712,1 тысячи.

В ноябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2017г. составил 100,2%, с начала года - 101,9% (в ноябре 2016г. - 100,4%, с начала года - 105,6%).

В ноябре 2017г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,2% (в ноябре 2016г. - на 0,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в ноябре 2017г. выросли на 0,3% (в ноябре 2016г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на **услуги** в ноябре 2017г. в среднем увеличились на 0,1% (в ноябре 2016г. - не изменились).

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке **классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор СОICOP)**, которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2017г. составила 14747,8 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2017г. составила 21395,5 рубля и за месяц увеличилась на 0,1% (с начала года - на 2,8%), в Санкт-Петербурге - 16321,1 рубля и в среднем за месяц не изменилась (с начала года - выросла на 4,6%).

**Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания** в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2017г. составила 3720,0 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 0,8%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в ноябре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,7%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В ноябре 2017г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,0%, в том числе в растениеводстве - 98,6%, в животноводстве - 100,8%.

В ноябре 2017г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 99,7%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 98,8%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,8%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,5%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2017г., по предварительным данным, составил 100,5%.

Объем доходов федерального бюджета в январе-октябре 2017г. составил 83,7% от прогнозируемого на 2017г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" (с учетом Федерального закона от 01.07.2017 № 157-ФЗ).

**Процентные платежи** (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-октябре 2017г. составили 606,0 млрд.рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 4,8%.

**Дефицит федерального бюджета** в январе-октябре 2017г. сложился в сумме 218,6 млрд. рублей.

Поступление **нефтегазовых доходов** в федеральный бюджет в январе-октябре 2017г. составило 4764,9 млрд.рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 3209,8 млрд.рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 1555,1 млрд.рублей.

Совокупный объем средств **Резервного фонда** (в рублях и иностранной валюте) на 1 ноября 2017г. составил 975,5 млрд.рублей и по сравнению с 1 октября 2017г. сократился на 1,1%, **Фонда национального благосостояния** - соответственно 4013,8 млрд.рублей и 4,7%.

В январе-октябре 2017г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 12664,8 млрд.рублей (89,3% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 873,8 млрд.рублей (6,1%), местных - 168,3 млрд.рублей (1,2%), налогов со специальным налоговым режимом - 481,7 млрд.рублей (3,4%).

**Задолженность по налогам, сборам, пеням, налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации** (включая задолженность по единому социальному налогу, платежам в государственные внебюджетные фонды, по страховым взносам) на 1 ноября 2017г. составила 1216,4 млрд.рублей.

В январе-октябре 2017г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +8471,7 млрд.рублей (33,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 9810,3 млрд.рублей, 13,5 тыс. организаций имели убыток на сумму 1338,6 млрд.рублей).

На конец октября 2017 г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 93747,7 млрд.рублей, из нее **просроченная** - 3319,3 млрд.рублей, или 3,5% от общей суммы задолженности (на конец октября 2016г. - 3,5%, на конец сентября 2017 г. - 3,3%).

**Кредиторская задолженность** в целом по России на конец октября 2017 г., по оперативным данным, составила 42305,0 млрд.рублей, из нее **просроченная** - 2879,3 млрд.рублей, или 6,8% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2016г. - 6,8%, на конец сентября 2017г. - 6,3%).

**Задолженность по полученным кредитам банков и займам** в целом по России на конец октября 2017 г., по оперативным данным, составила 51442,7 млрд.рублей, в том числе **просроченная** - 440,0 млрд.рублей, или 0,9% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2016г. - 0,8%, на конец сентября 2017г. - 0,8%).

Сумма просроченной задолженности по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец октября 2017г. по сравнению с концом октября 2016г. увеличилась на 14,1%.

**Дебиторская задолженность** в целом по России на конец октября 2017г., по оперативным данным, составила 38833,9 млрд.рублей, из нее просроченная - 2472,9 млрд.рублей, или 6,4% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2016г. - 6,6%, на конец сентября 2017г. - 6,5%).

На конец октября 2017г., по оперативным данным, в обращении участвовали векселя, обеспечивающие задолженность покупателей на сумму 20,8 млрд.рублей, задолженность поставщикам - на 151,9 млрд.рублей, из них не были погашены в срок покупателями 0,4 млрд.рублей (2,1% от общей суммы задолженности, обеспеченной векселями), поставщиками - 15,1 млрд.рублей (9,9%).

В вексельной форме, по оперативным данным, находилось 0,1% всей задолженности покупателей (на конец октября 2016г. - 0,2%, на конец сентября 2017г. - 0,1%) и 0,8% задолженности поставщикам (на конец октября 2016г. - 0,6%, на конец сентября 2017г. - 0,8%).

**Количество учтенных страховщиков (страховых организаций и обществ взаимного страхования)**, прошедших лицензирование и осуществлявших страховые операции (без учета микропредприятий), в январе-сентябре 2017г. составило 230 единиц.

**Страховые резервы страховых организаций** на конец сентября 2017г. составили 1364,5 млрд.рублей и увеличились по сравнению с началом года на 213,9 млрд.рублей (18,6%), из них по страхованию жизни - соответственно 510,1 млрд.рублей и на 147,9 млрд.рублей (40,8%).

**Сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) страховых организаций в январе-сентябре 2017 г. составил +106,1 млрд.рублей (в январе-сентябре 2016г. - +131,2 млрд.рублей).

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 ноября 2017 г. составил 39668,3 млрд.рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2016г. на 10,0%, по сравнению с 1 октября 2017г. - на 0,2% при увеличении потребительских цен соответственно на 2,7% и 0,2%.

**Состояние системы кредитных организаций.** Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 декабря 2017г. составило 567 единиц и по сравнению с 1 декабря 2016г. сократилось на 68 организаций, по сравнению с 1 ноября 2017 г. - на 5 организаций.

**Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям** (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 ноября 2017г. составил 54748,3 млрд.рублей.

На 1 ноября 2017 г. **объем просроченной задолженности** по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, составил 77,5 млрд.рублей (1,6% от общей задолженности по жилищным кредитам) и уменьшился по сравнению с соответствующей датой 2016 г. на 1,2%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 71,7 млрд.рублей (1,4% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и уменьшился соответственно на 1,4%.

С 18 декабря 2017 г. **ключевая ставка**, установленная Банком России, составляет 7,75% годовых (с 30 октября 2017 г. действовала ставка 8,25% годовых).

**Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств** (в рублях и иностранной валюте) на 1 ноября 2017г. составил 52187,9 млрд.рублей.

**Рынок государственных ценных бумаг.** По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2017 г. составил 6777,0 млрд.рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2016 г. на 23,9%, с концом октября 2017г. - на 1,7%.

**Валютный рынок.** По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2017 г. составили 431,6 млрд.долларов США и по сравнению с 1 декабря 2016г. увеличились на 12,0%, с 1 ноября 2017г. - на 1,6%.

В январе-ноябре 2017 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48839,1 млрд.рублей и увеличился на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 37396,9 млрд.рублей, что на 5,1% больше, чем в январе-ноябре 2016 года. За этот период прирост сбережений населения составил 5801,4 млрд.рублей и снизился на 833,0 млрд.рублей, или на 12,6% по сравнению с январем-ноябрем предыдущего года.

**Реальные располагаемые денежные доходы** (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - на 1,4%.

В ноябре 2017г. **денежные доходы населения** сложились в сумме 4629,7 млрд.рублей и увеличились по сравнению с ноябрем 2016г. на 3,1%, **денежные расходы населения** составили 4623,6 млрд.рублей и увеличились на 2,6%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 6,1 млрд.рублей.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2017г., по оценке, составила 38720 рублей по сравнению с

соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,0%, в январе-ноябре 2017г. - на 7,1%.

**Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).** Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 декабря 2017 г. составила 3123 млн.рублей и по сравнению с 1 ноября 2017 г. снизилась на 382 млн.рублей (10,9%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2017 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 848 млн.рублей (27,2%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016г., 604 млн.рублей (19,3%) - в 2015 г. и ранее.

**Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2017г. составила 24 млн.рублей, или 0,8% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 28,1% приходилось на федеральный бюджет, 43,0% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 28,9% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

**Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств** организаций за ноябрь 2017г. снизилась на 390 млн.рублей (11,2%) и на 1 декабря 2017 г. составила 3099 млн.рублей.

**Пенсии.** В ноябре 2017 г. средний размер назначенных пенсий составил 12956 рублей и увеличился по сравнению с ноябрем 2016г. на 4,2%.

С января 2017 г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения **в возрасте 15 лет и старше**. По итогам обследования в ноябре 2017г. **численность рабочей силы** составила 76,4 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,5 млн.человек были заняты в экономике и 3,9 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,6%, уровень безработицы - 5,1%. В органах службы занятости населения, по данным Роструда, зарегистрированы в качестве безработных 0,7 млн.человек.

До 2017 г. обследовалось население **в возрасте 15-72 лет**. В целях продолжения динамического ряда последующая информация приводится по численности и составу рабочей силы в указанном возрасте.

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю ноября 2017 г., **уровень занятости населения** экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 65,7%.

В октябре 2017г. в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,7%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, - 2,5%.

**Безработица.** В ноябре 2017 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

**Уровень безработицы** в ноябре 2017г. составил 5,1% (без исключения сезонного фактора).

Средний возраст безработных в возрасте 15-72 лет в ноябре 2017г. составил 36,5 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 20,6%, лица в возрасте 50-72 лет - 20,7%.

**Средняя продолжительность поиска работы безработными** в ноябре 2017г. у женщин составила 8 месяцев, у мужчин - 7,2 месяца.

Безработица в значительной степени является застойной. Из 1,4 млн. безработных сельских жителей 35,2% находились в ситуации застойной безработицы (искали работу 12 месяцев и более), из 2,4 млн. безработных городских жителей - 25,8%.

По данным проведенного обследования, в ноябре 2017г. 28,1% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 71,0% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

**Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения (по данным Роструда).** К концу ноября 2017 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,9 млн. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн. человек имели статус безработного, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

В ноябре 2017 г. **нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения**, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 59,6 человека.

**Забастовки.** В январе-ноябре 2017г. была зафиксирована 1 забастовка, приходящаяся на май, с участием 89 человек. Потери рабочего времени составили 89 человеко-дней.

В октябре 2017 г. зарегистрировано 79 случаев заболевания корью (за аналогичный месяц 2016г. - 6 случаев заболевания), случаев заболевания дифтерией не наблюдалось (как и в октябре 2016г.).

Среди заболевших инфекционными болезнями в январе-октябре 2017г. дети в возрасте 0-17 лет составляли: по коклюшу - 96,1%, менингококковой инфекции - 71,6%, острым кишечным инфекциям - 69,3%, паротиту эпидемическому - 47,5%, острому гепатиту А - 24,2%, краснухе - 20,0%.

Число зарегистрированных преступлений в расчете на 100 тыс. человек населения в январе-ноябре 2017 г. составило 1308 преступлений. Максимальное значение этого показателя зафиксировано в Республике Тыва (3351), Забайкальском крае (2325), Республике Бурятия (2210).

В ноябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем число зарегистрированных преступлений снизилось на 17,3%, при этом число тяжких и особо тяжких преступлений снизилось на 30,6%.

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 ноября 2017г. составила 146,9 млн. человек. За январь-октябрь 2017 г. число жителей России возросло на 63,5 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 238,3 тыс. человек, или на 0,16%).

Естественная убыль населения в январе-октябре 2017 г. составила (-114,9) тыс. человек, в соответствующем периоде 2016 г. наблюдался естественный прирост населения 20,3 тыс. человек. Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 55,3%.

В январе-октябре 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 73 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2017 г. число умерших превысило число родившихся на 8,1% (в январе-октябре 2016г. число родившихся превысило число умерших на 1,3%), в 16 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,8 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2017 г. зафиксирован в 27 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2016г. - в 42 субъектах).

За январь-октябрь 2017 г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 19,7 тыс. человек, или на 0,6% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 39,6 тыс. человек, или на 18,2%, что произошло в результате возросшего числа выбывших из Российской Федерации (на 44,8 тыс. человек, или на 17,6%), в том числе за счет эмигрантов в государства-



участники СНГ на 46,0 тыс. человек, или на 21,8%. Это связано в основном с возвращением к постоянному месту жительства мигрантов, ранее зарегистрированных по месту пребывания на срок 9 месяцев и более. Наряду с этим отмечено увеличение числа прибывших из-за пределов России на 5,1 тыс. человек, или на 1,1%, в том числе из государств-участников СНГ - на 6,0 тыс. человек, или на 1,4%.

([http://www.gks.ru/bgd/regl/b17\\_01/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_01/Main.htm)).

### Основные макроэкономические показатели Новосибирской области

Наименование	Январь – ноябрь 2017 г. в % к январю – ноябрю 2016 г.
<b>Производство товаров и услуг</b>	
Индекс промышленного производства	102,3
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	84,6
Введено общей площади жилых помещений	78,9
Грузооборот автомобильного транспорта	94,7
<b>Рынки товаров и услуг</b>	
Оборот розничной торговли	101,4
Оборот общественного питания	113,0
Объем платных услуг населению	102,9
<b>Цены <sup>1)</sup></b>	
Индекс цен производителей промышленных товаров	104,0
Индекс потребительских цен	101,6
- на продовольственные товары	100,1
- на непродовольственные товары	101,6
- на платные услуги населению	103,9
<b>Уровень жизни населения</b>	
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>2)</sup>	96,3
Уровень безработицы <sup>3)</sup>	5,9

1) Ноябрь 2017г. в % к декабрю 2016г.

2) Предварительные данные за январь – октябрь 2017г. в % к январю – октябрю 2016г.

3) Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за август – октябрь 2017г., в %.

([http://novosibstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/novosibstat/ru/publications/news\\_issues/063aee0043cb0686a740a7fa17e1e317](http://novosibstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/novosibstat/ru/publications/news_issues/063aee0043cb0686a740a7fa17e1e317))

#### Вывод:

Основные макроэкономические показатели Новосибирской области отслеживают тенденции развития экономики в целом по России. Кризис в экономике России отмечился снижением доходов населения, инфляцией.

#### Территориально-экономическая характеристика г. Новосибирска.

Новосибирск - самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и входящего в её состав Новосибирского района, центр Новосибирской агломерации — крупнейшей в Сибири. В настоящее время общая площадь территории города Новосибирска в его границах составляет 502,7 км<sup>2</sup>. Территория города располагается на обоих берегах реки Оби и имеет конфигурацию, вытянутую с севера на юг на расстояние 40 км, а с запада на восток - на 25 км.

Расстояние до Москвы: 3191 км.

Улично-дорожная сеть Новосибирска общей протяженностью 1385 км, из них с твердым покрытием 985 км. Из общего количества дорог с твердым покрытием протяженность магистральных улиц составляет 260 км. Из 80 магистральных улиц только 24 имеют ширину проезжей части 20 м и более, то есть 6 полос движения в обе стороны; у остальных улиц ширина дорожного покрытия составляет около 12 м.

Новосибирский метрополитен имеет протяженность 15,9 км, 13 пассажирских станций. Трамвайные линии протяженностью 62,2 км. Железнодорожные линии с вокзалами и посадочными платформами протяженностью 56,0 км.

Постоянное население города 1567,1 тыс. человек (около 57,1 % населения Новосибирской области). Население агломерации превышает 2 млн. человек.

Новосибирск имеет в своем составе 8 административных территорий:

Район	Население, % населения города	Площадь (округленно)	Площадь, % территории города
Дзержинский	11%	36.7 кв. км	7.3%
Калининский	12.1%	46.2 кв. км	9.2%
Кировский	13.2%	50.7 кв. км	10.1%
Ленинский	18.4%	72.5 кв. км	14.4%

Октябрьский	13.5%	57.6 кв. км	11.5%
Первомайский	5%	68.3 кв. км	13.5%
Советский	8.4%	87.5 кв. км	17.3%
Центральный округ	18.4%	84.2 кв. км	16.7%

Центральный округ - административный округ Новосибирска, включающий в себя Железнодорожный, Заельцовский и Центральный районы города. Образован 1 января 2013 года, администрация округа начала свою работу с 1 февраля 2013 года.

### **Общая характеристика баланса территории города Новосибирска.**

Город расположен на территории, где стыкуются две природные зоны: лесостепная и лесная. Территория города Новосибирска находится в зоне континентального климатического пояса. В целом особенности климата позволяют отнести территорию города к зоне с повышенным потенциалом загрязнения атмосферы.

Городская территория характеризуется следующими природными факторами: река Обь с притоками (реки Иня, Тула, Ельцовка-1, Ельцовка-2, Каменка и др.), Заельцовский бор, Новосибирское водохранилище, малые водоемы и озера. Вместе с городскими парками и скверами рекреационные территории занимают - 25,0 % всей территории города, водные объекты составляют - 8,3 %. Треть городской территории – это леса и реки. Часть территорий города используются как сельскохозяйственные (сады и дачи) - 7,8. Такие территории расположены вдоль реки Оби, в долинах малых рек (Тула, Плющиха), на территории жилых районов. Как следствие сложности рельефа местности и наличия крупной речной долины, в городе Новосибирске велика доля неиспользуемых и неудобных территорий (13,0 %).

Характерной чертой города Новосибирска как индустриального города является значительная доля территории, занимаемая промышленными, коммунальными и складскими объектами – 8275 га (16,3 %). При этом многие объекты (предприятия, склады, базы, мелкие автохозяйства) по-прежнему находятся в жилых зонах (в том числе в центральной части города) и существенно влияют на санитарно-экологическое состояние жилых микрорайонов.

Большинство производственных объектов дислоцировано в нескольких крупных промышленных зонах. Две крупных промышленных зоны выделяются в левобережной части города Новосибирска: Кировская (ограничена с северной стороны долиной реки Тулы, с южной стороны – улицей Петухова и Толмачевским шоссе) и Ленинская (ограничена с юга улицей Станционной, с севера – участками золоотвалов).

Полоса промпредприятий размещается вдоль реки Ельцовки-2, где промышленные и складские территории перемежаются с жилыми микрорайонами. В Октябрьском районе выделяются три значительные промышленные зоны: вдоль улицы Большевикской, по улице Автогенной, в районе ТЭЦ-5.

Общественно-деловые территории составляют 4,8%. Если вычесть из баланса территории участки, занятые научными институтами и вузами – 1,4%, объектами здравоохранения 0,8%, спортивными объектами – 0,4%, то на долю территорий, используемых для размещения административно-офисных, гостиничных и торговых объектов приходится всего 2,2% или 1 084 га.

Торговая сеть города включает в себя более 8,5 тыс. предприятий, в числе более 4,1 тыс. стационарных объектов розничной торговли. Среднегородская обеспеченность населения площадями торговых объектов – 1850 кв. м на 1000 жителей.

### **Баланс территории города Новосибирска**

№ п/п	Наименование территории функциональной зоны	Площадь, га	Процент к итогу
1	Территории жилой застройки, в том числе:	8990	18,2
1.1	Многоэтажная	5760	11,7
1.2	Малоэтажная	3230	6,5
2	Территории общественно-деловых зон, в том числе:	2324	4,8
2.1	Здравоохранения	368	0,8
2.2	Науки, образования	670	1,4
2.3	Физической культуры и спорта	190	0,4
3	Территории зеленых насаждений всех категорий, в том числе:	12345	25,0
3.1	Общего пользования	1259	2,6

4	Территории, занятые объектами промышленности, энергетики, связи, транспорта, в том числе:	8275	16,8
4.1	Железнодорожного транспорта	1960	3,9
5	Магистральная улично-дорожная сеть	1820	3,7
6	Территории специального использования	774	1,6
7	Водные пространства	4102	8,3
8	Сады	3831	7,8
9	Кладбища	418	0,8
10	Прочие территории (неудобья)	6415	13,0
Итого:		49294	100,0

### 5.3 Территориально-экономическая характеристика Кировского района города Новосибирска

Район расположен в юго-западной части города Новосибирска. На востоке район выходит к реке Обь, на юге и западе – к сельскохозяйственным полям и березовым перелескам, на севере – граничит с жилыми кварталами Ленинского района.

В Кировском районе сконцентрировано наибольшее число действующих промышленных предприятий, поэтому его вполне обоснованно можно назвать самым промышленным районом города и области в целом. В районе расположены такие крупные предприятия как ЗАО «Вторчермет», ИПП «Советская Сибирь» (издательско-полиграфический комплекс), ОАО «Новосибирский оловянный комбинат», ЗАО «Новосибирский электроремонтный завод», ПАО «Тяжстанкогидропресс» и т.д. Кроме крупных промышленных предприятий в районе расположены ряд мелких предприятий по переработке древесины, изготовлению мебели, автокомбинаты и др.

Строительство заводов обусловило строительство жилых домов для работников на свободных площадках рядом с предприятиями. Застройка района отражает различные этапы развития города в строительстве и архитектуре. В районе есть жилые районы, построенные в 50-ые годы прошлого века (ул. Мира) с 2-4-этажными домами, в 60-ые – с 5-9-этажными типовыми панельными домами (начало ул. Петухова), в 70-ые – с 9-этажными многоподъездными панельными домами (часть Затулинского жилмассива, Северо-Чемской жилой район). Значительная часть территории занята неблагоустроенной малоэтажной застройкой (частный сектор в пойме реки Тула, посёлок Малокривошеково). В настоящее время в этих районах, как на месте старых домов, так и на свободных участках, ведется строительство новых частных жилых малоэтажных домов по индивидуальным проектам. В большинстве районов частного сектора есть возможность подведения к участку инженерных коммуникаций (газ, водопровод и др.). Кроме этого, ведется точечная застройка района многоэтажными современными кирпичными домами.

Главными улицами района являются Сибиряков-Гвардейцев, Немировича-Данченко, Вертковская, Петухова, Зорге. Доступность района для людей в настоящее время решена большим количеством общественного транспорта (как муниципального, так и коммерческого), идущего из различных районов города.

В районе расположена областная клиническая больница. Больничный городок больницы включает в себя поликлинику, научно-медицинскую библиотеку, училище повышения квалификации, бюро судмедэкспертизы, корпуса больниц, в которых расположено более 20 отделений. Учреждения здравоохранения (поликлиники детские и для взрослых, стоматологические кабинеты и пр.) местного значения расположены в рядом с жилыми массивами района.

Социально-культурная сфера представлена кинотеатром «Рассвет», ДК им. Ефремова, небольшими скверами, ПККиО «Бугринская роща», расположенным на берегу р. Оби, парком аттракционов «Виразж» с летними аттракционами и горнолыжным спуском зимой, Затулинским городком аттракционов. Многочисленные магазины, парикмахерские, ателье, другие объекты бытового назначения расположены на первых этажах жилых домов.

На территории района нет государственных высших учебных заведений, а средние учебные заведения представлены профессиональным лицеем №49 легкой промышленности,

профессиональными училищами №№27,67.

Кировский район совмещает в себе высокий промышленный потенциал и хорошо развитую инфраструктуру.

#### 5.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости города Новосибирска.

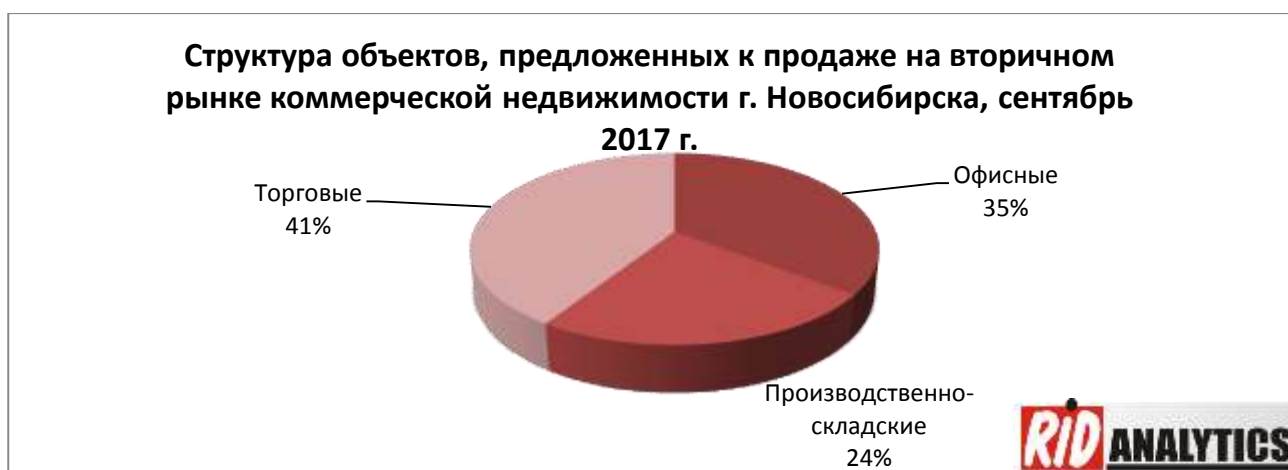
Экономический кризис 2008 г. впервые с 2000 г. вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Затем наступил длительный период стагнации и постепенного восстановления цен и ставок. Со второй половины 2012 г. на рынке недвижимости наблюдался стабильный рост средних цен и ставок в большинстве городов Сибири.

С конца 2014 г. тенденция изменилась: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, чаще, показывает стагнацию цен предложения.

На конец 2017 года на рынке коммерческой недвижимости в Новосибирской области нет явно выраженной тенденции изменения цен предложения и ставок аренды.

#### Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска

В сентябре 2017 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 2 043 объектов общей площадью 1 038,4 тыс. кв. м., на общую сумму 42 млрд. рублей.



Источник: «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска» за Сентябрь 2017 г. Компании RID Analytics.

Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила **54 477 руб.**, по торговым – **75 567 руб.**, по производственно-складским помещениям – **21 357 руб.**

За месяц средние удельные цены предложения снизились по производственно-складским и торговым помещениям на 0,8% и 0,3% соответственно, по офисным объектам цены выросли на 0,2%.

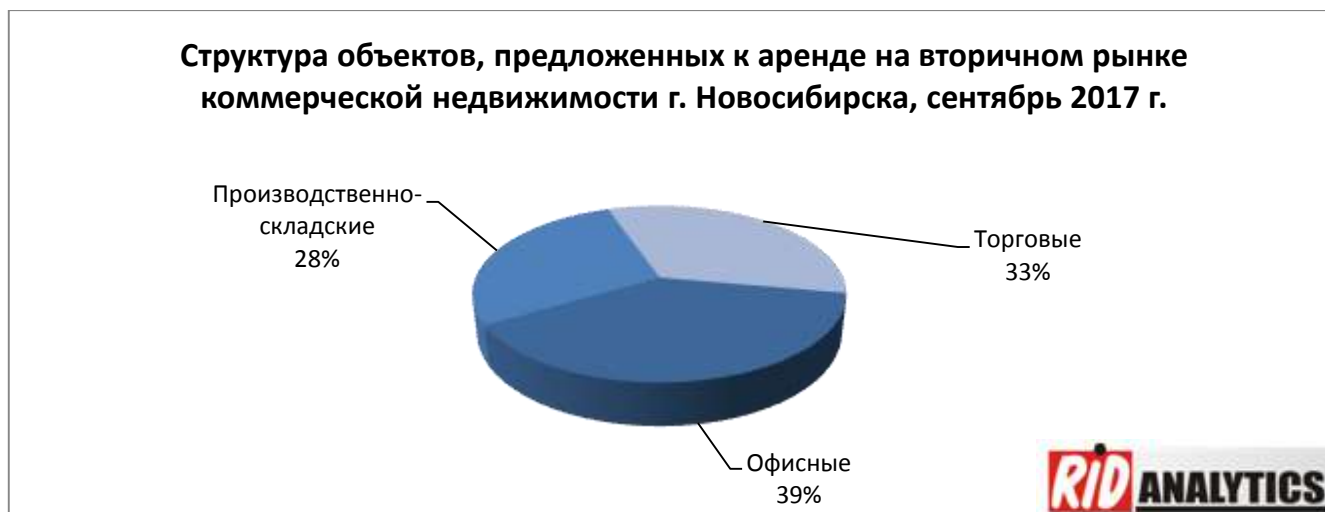
В 3 квартале 2017 года выборка для анализа первичного рынка коммерческой недвижимости составила 150 объектов общей площадью 29 593 кв. м., на общую сумму 2 043,7 млн. рублей. 38% составили офисные помещения, 46% - торговые и 16% - производственно-складские помещения. По первичному рынку данные собираются за квартал из-за небольшого объема предложения.

Средняя цена квадратного метра на первичном рынке продажи составила: **65 464 руб.** по офисным помещениям, **79 224 руб.** по торговым помещениям и **47 399 руб.** – по производственно-складским.

За квартал (3 кв. 2017 ко 2 кв. 2017 г.) средние удельные цены предложения на

первичном рынке выросли по офисным и торговым помещениям – на 3,9% и 2,7% соответственно, по производственно-складским объектам цены снизились на 2,4%.

В сентябре 2017 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 307 объектов общей площадью 1 338,8 тыс. кв. м., на общую сумму 520,3 млн. рублей в месяц.



Источник: «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска» за Сентябрь 2017 г. Компании RID Analytics.

В сентябре 2017 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила **541 руб.**, по производственно-складским помещениям **239 руб.**, по торговым помещениям – **780 руб.**

За месяц арендные ставки предложения выросли по торговым и производственно-складским помещениям на 1,2% и 1,0% соответственно, по офисным объектам ставки снизились на 0,6%.

В сентябре 2017 г. выборка земельных участков состояла из 279 объекта, средняя площадь участка – 19 684 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 2 021 руб.

В сентябре 2017 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным и торговым помещениям – по 14% каждый, по производственно-складским объектам – 16%. На рынке аренды коммерческой недвижимости коэффициент сменяемости составил: по офисным и торговым помещениям – по 30% каждый, по производственно-складским объектам - 24%. В 3 квартале 2017 г. на первичном рынке коэффициент сменяемости составил: по офисным помещениям – 23%, по производственно-складским – 42%, по торговым – 45%. В сентябре 2017 г. коэффициент сменяемости на рынке продажи земельных участков составил 17%.

Средний срок экспозиции в сентябре 2017 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 43,8 недель, по производственно-складским и торговым объектам – 39,9 и 46,2 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 23,8 недель, по производственно-складским и торговым – 29,6 и 25,1 недель соответственно. На первичном рынке средний срок экспозиции в 3 квартале 2017 г. составил 31,3 недель для офисных объектов, 22,4 недель – для производственно-складских и 25,7 недель – для торговых помещений. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции в сентябре 2017 г. составил 36,1 недель.

Величина валового рентного мультипликатора в сентябре 2017 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных объектов – 8,4, для производственно-складских и торговых помещений – 7,4 и 8,1 соответственно.

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

По результатам осмотра объект оценки представляет собой здания производственно-складского и офисного назначения, расположенные на территории производственной

площадки на земельном участке. Помещения зданий объекта оценки позиционируются на рынке коммерческой недвижимости в сегменте объектов производственно-складского и офисного назначения.

### **Рынок производственно-складских помещений.**

Сегмент рынка производственно-складской недвижимости в городе Новосибирске наименее развит в структуре рынка коммерческой недвижимости, дефицит качественных производственных и складских площадей является наиболее осязаемым.

С точки зрения логистики, Новосибирск обладает уникальным географическим и экономическим положением. Город расположен на пересечении: Западно - Сибирской железной дороги; автомобильных дорог федерального значения Челябинск-Иркутск («Байкал») и Новосибирск-Ташанта (Чуйский тракт); воздушных трасс международного, федерального и регионального значения и судоходной реки Обь.

Новосибирск – крупнейший евроазиатский транспортный узел.

В пределах городской черты действуют 26 железнодорожных станций и остановочных пунктов. В городе расположены крупнейшая железнодорожная станция Евразии – «Инская» и крупный контейнерный терминал – станция «Клещиха», обрабатывающий все виды международных контейнеров, есть речной порт, речной вокзал и 8 остановочных пунктов на Оби. Кроме того, Новосибирск является окружным авиационным центром. Город вписывается в систему международных транспортных коридоров, как действующих, так и перспективных. Международный аэропорт Толмачёво обслуживает около 500 рейсов в неделю, включая 50 международных. Всё это создаёт предпосылки для развития г. Новосибирска, как крупнейшего за Уралом транзитного узла.

### **Спрос**

По мнению большинства экспертов рынка в данный момент времени заполняются все даже самые «неудобные» площадки, под склады начинают использовать помещения 2-3 этажей, требующие дополнительной организации, поскольку первые этажи в большинстве своем эксплуатируются, растет потребность в качественных объектах площадью 1000-2000 кв.м. Наиболее востребованы – универсальные помещения на первой-второй линии основных магистралей.

### **Предложение**

Большинство объектов, предлагаемых к реализации (в аренду), относятся к сегменту до 1000 кв. м, или могут быть разбиты на объекты меньше 1000 кв.м. – таких площадей в Новосибирске подавляющее большинство.

Рынок складских помещений Новосибирска характеризуется несоответствием между существующим спросом на качественные помещения с одной стороны и отсутствием приемлемого предложения с другой. Класс «А» - дорого, класс «С» уже не отвечает требованиям.

При этом продолжает оставаться широко распространенным использование в качестве складов площадей неработающих цехов заводов и фабрик, подвальных помещений жилых домов и административных зданий.

Производственная недвижимость. Именно этот сегмент рынка, как в целом по Российской Федерации, так и в Новосибирской области – один из наиболее молодых, дефицитных и перспективных.

Существующий производственный сектор характеризуется несоответствием основной массы предлагаемых помещений требованиям покупателей и арендаторов. На рынке производственной недвижимости существуют наиболее жесткие требования к техническим и технологическим характеристикам помещений (наличию разрешенных мощностей, коммуникациям, вентиляции и водоотведению и т.д.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка**

По словам риелторов, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту – т.е. продавец не работает на

упрощенной системе налогообложения). А именно, в объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

Таблица 5.4.1. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, сентябрь 2017 г.

Тип объекта/Показатель	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение цены 1 кв.м., руб.
Производственно-складские	2 679	96 429	21 813	13 766

Таблица 5.4.2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, сентябрь 2017 г.

Тип объекта/Показатель	Средняя цена продажи, руб. за 1 кв.м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Производственно-складские	<b>21 357</b>	15 000	20 000	1 108	5,2%

Таблица 5.4.3. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, руб. за 1 кв. м в динамике.

Период	Производственно-складские
Декабрь 2012 г.	15 661
Декабрь 2013 г.	20 440
Декабрь 2014 г.	20 275
Сентябрь 2015 г.	22 577
Октябрь 2015 г.	22 381
Ноябрь 2015 г.	22 407
Декабрь 2015 г.	22 926
Январь 2016 г.	23 267
Февраль 2016 г.	23 258
Март 2016 г.	23 078
Апрель 2016 г.	23 164
Июнь 2016 г.	22 493
Июль 2016 г.	22 533
Август 2016 г.	22 324
Сентябрь 2016 г.	22 009
Декабрь 2016 г.	21 890
Март 2017 г.	22 309
Июнь 2017 г.	22 062
Сентябрь 2017 г.	<b>21 357</b>

Таблица 5.4.4. Средние цены объектов, выставленных на продажу, в зависимости от района города, руб. за 1 кв.м., данные за сентябрь 2017 г.

Район/Тип объекта	Производственно-складские
Дзержинский	21 510
Железнодорожный	26 064
Заельцовский	24 755
Калининский	17 415
Кировский	21 532
Ленинский	20 427
Октябрьский	29 564
Первомайский	19 476
Советский	22 697
Центральный	37 988
Пригород	19 101

#### Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 5.4.5. Распределение и средние цены объектов, в зависимости от их площади, сентябрь 2017 г.

Показатель/Размер	до 500 кв. м	501-1000 кв. м	1001-5000 кв. м	более 5000 кв. м
Число объектов	199	105	151	21
Доля от общего числа объектов	42%	22%	32%	4%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	24 417	21 280	21 281	20 806

### Зависимость цены продажи от этажа

Таблица 5.4.6. Распределение и средние цены объектов, в зависимости от этажа, сентябрь 2017 г.

Показатель/Расположение объекта	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Число объектов	61	54	29	6
Доля от общего числа объектов	41%	36%	19%	4%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	19 941	24 558	22 156	18 075

### Зависимость цены продажи от площади и местоположения объекта

Таблица 5.4.7. Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, сентябрь 2017 г.

Размер	Показатели	Дзержинский	Железнодорожный	Завельдовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
		Производственно – складские										
до 500 кв.м.	Объем выборки	25	8	21	21	23	22	31	7	12	11	18
	Миним. цена за кв. м., руб.	4 853	16 304	11 500	12 112	9 868	5 000	10 500	9 091	10 707	15 000	3 797
	Максим. цена за кв. м., руб.	54 483	40 000	61 500	26 596	55 000	62 023	50 000	49 609	45 045	62 914	61 905
	Средняя цена за кв. м., руб.	20 830	25 702	36 136	18 076	21 842	20 047	28 827	29 186	22 067	41 672	20 441
	Ошибка среднего	24,8%	23,5%	16,2%	6,9%	19,0%	23,6%	16,2%	40,0%	26,8%	20,2%	32,1%
500 – 1000 кв.м.	Объем выборки	9	0	4	12	13	26	9	3	9	0	20
	Миним. цена за кв. м., руб.	10 691		14 010	5 000	7 109	3 397	15 625	19 737	5 263		2 903
	Максим. цена за кв. м., руб.	36 810		22 474	51 414	57 143	55 000	37 838	56 270	60 000		28 409
	Средняя цена за кв. м., руб.	20 170		19 390	17 022	26 847	20 570	31 634	40 764	23 211		15 024
	Ошибка среднего	28,7%		18,0%	39,4%	26,5%	23,8%	15,2%	42,8%	44,4%		22,5%
1000 – 5000 кв.м.	Объем выборки	14	2	4	13	24	44	13	13	11	4	9
	Миним. цена за кв. м., руб.	11 364		16 667	6 524	2 679	5 631	13 333	7 500	7 709	19 899	9 633
	Максим. цена за кв. м., руб.	38 235		29 167	44 667	32 802	51 883	44 204	44 248	38 168	52 659	50 000
	Средняя цена за кв. м., руб.	26 453		19 863	17 295	21 084	19 040	29 314	17 956	20 502	36 753	23 393
	Ошибка среднего	18,1%		25,7%	32,8%	13,2%	14,9%	19,0%	40,6%	29,7%	32,3%	32,5%
более 5000 кв.м.	Объем выборки	1	0	1	4	2	9	0	0	2	0	2
	Миним. цена за кв. м., руб.				14 000		9 343					
	Максим. цена за кв. м., руб.				20 000		28 560					
	Средняя цена за кв. м., руб.				17 629		21 977					
	Ошибка среднего				13,4%		19,9%					

В рамках данной работы Оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к продаже производственно-складских объектов, опубликованную на дату оценки на наиболее популярных сайтах [http:// kn.ngs.ru/view](http://kn.ngs.ru/view), <http://www.avito.ru/>, <http://www.sasn.ru>, <http://www.dn-nsk.ru>, <http://www.domofond.ru>; <http://2304545.ru>.

Выбор объектов аналогов осуществлялся с учетом конструктивных особенностей помещений объекта оценки. В качестве объектов аналогов были рассмотрены производственно-складские объекты площадью более 3 000 кв.м, расположенные в различных районах города Новосибирска. На дату оценки было опубликовано 24 объявления о продаже производственно-складских объектов площадью более 3 000 кв.м. (как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания).

Интервал стоимости 1 кв.м. от 2,97 руб./кв.м. до 60,61 тыс.руб./кв.м., средняя стоимость 1 кв.м объектов 11,88 тыс.руб.



Из 24 объявлений о продаже производственно-складских объектов 5 объектов являются имущественными комплексами (имеют в составе более 2 зданий), 2 здания автосервиса, 5 объектов предлагаются для размещения пищевого, полиграфического или легкого производства, 4 размещены в жилых домах, 3 здания холодные некапитальные. В результате из оставшихся объектов после проведенного анализа было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее полно соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

#### Анализ арендных ставок

Таблица 5.4.8. Состав базы данных по аренде, сентябрь 2017 г.

Период	Число объектов	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м./мес.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м./мес.	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м./мес.
Март 2015 года	1 208	50	5 700	261
Июнь 2015 года	936	50	850	247
Сентябрь 2015 года	873	50	1 500	231
Декабрь 2015 года	957	30	1 000	229
Март 2016 года	1 004	40	1 000	226
Июнь 2016 года	983	30	800	225
Сентябрь 2016 года	1 049	30	800	229
Декабрь 2016 г.	953	30	640	227
Март 2017 г.	1 017	30	700	235
Сентябрь 2017 г.	919	30	700	<b>239</b>

В большинстве случаев в предложениях об аренде указывается конечная арендная ставка, которая включает в себя коммунальные услуги и прочие обязательные платежи.

Таблица 5.4.9. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, руб. в динамике

Период/Тип объекта	Производственно – складские
Сентябрь 2013 г.	272
Декабрь 2013 г.	298
Январь 2014 г.	290
Февраль 2014 г.	278
Март 2014 г.	282
Апрель 2014 г.	276
Май 2014 г.	268
Июнь 2014 г.	280
Сентябрь 2014 г.	271
Декабрь 2014 г.	269
Январь 2015 г.	264
Февраль 2015 г.	263
Март 2015 г.	261
Июнь 2015 г.	247
Сентябрь 2015 г.	228
Декабрь 2015 г.	229
Март 2016 г.	226
Июнь 2016 г.	224
Сентябрь 2016 г.	229
Декабрь 2016 г.	227
Март 2017 г.	235
Июнь 2017 г.	233
Сентябрь 2017 г.	<b>239</b>

#### Зависимость арендной ставки от местоположения объекта

Таблица 5.4.10. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде, в зависимости от местоположения, руб. за 1 кв.м./мес. данные, сентябрь 2017 г.

Район/Тип объекта	Производственно-складские
Дзержинский	259
Железнодорожный	269
Заельцовский	260
Калининский	292
Кировский	250
Ленинский	217
Октябрьский	263

Первомайский	187
Советский	171
Центральный	325
Пригород	250

Таблица 5.4.11. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде, в зависимости от района города, руб. за 1 кв.м./мес. данные за период март 2013 года по сентябрь 2017 г.

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Засельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Март 2013 г.	240	315	223	214	256	281	272	193	200	263
Июнь 2013 г.	236	268	279	258	257	287	126	180	210	299
Сентябрь 2013 г.	241	250	324	224	213	307	276	182	222	345
Декабрь 2013 г.	234	309	359	298	346	280	265	200	214	288
Январь 2014 г.	229	298	362	248	347	278	265	199	213	270
Февраль 2014 г.	240	306	337	297	331	281	298	223	201	296
Март 2014 г.	242	270	324	268	357	255	292	203	185	266
Апрель 2014 г.	244	290	314	262	345	268	303	203	181	345
Май 2014 г.	245	422	326	267	257	260	299	206	179	322
Июнь 2014 г.	258	320	290	308	347	260	302	211	156	318
Сентябрь 2014 г.	251	327	283	324	329	257	291	226	160	370
Декабрь 2014 г.	250	349	277	326	360	246	264	227	179	353
Январь 2015 г.	255	378	285	318	328	241	276	228	157	349
Февраль 2015 г.	247	364	290	310	364	228	278	212	169	387
Март 2015 г.	245	356	277	319	308	240	270	216	160	368
Июнь 2015 г.	252	358	274	299	265	217	264	220	116	361
Сентябрь 2015 г.	236	330	253	246	244	209	251	201	137	325
Декабрь 2015 г.	244	342	237	228	244	227	250	227	125	297
Январь 2016 г.	246	314	249	250	244	211	253	204	120	296
Февраль 2016 г.	247	303	264	284	244	204	249	192	144	291
Март 2016 г.	247	284	250	293	244	199	237	178	146	301
Июнь 2016 года	242	275	236	286	226	201	243	164	155	268
Сентябрь 2016 года	240	258	264	246	225	209	247	188	183	288
Декабрь 2016 года	259	261	239	286	234	202	232	177	177	261
Январь 2017 г.	255	245	249	276	231	204	247	171	184	315
Февраль 2017 г.	229	237	256	289	236	207	250	176	185	308
Март 2017 г.	237	251	243	302	239	216	247	179	182	323
Июль 2017 г.	237	271	274	281	249	213	261	192	183	303
Сентябрь 2017 г.	259	269	260	292	250	217	263	187	171	325

#### Зависимость арендной ставки от площади объекта

Таблица 5.4.12. Средние арендные ставки в зависимости от их площади, сентябрь 2017 года

Показатель/Размер	до 500 кв. м	501-1000 кв. м	1001-5000 кв. м	Более 5000 кв. м
Число объектов	499	200	180	40
Доля от общего числа объектов	54%	22%	20%	4%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	229	217	231	262

#### Зависимость арендной ставки от состояния объекта

Таблица 5.4.13. Средние арендные ставки объекта в зависимости от состояния, сентябрь 2017 г.

Показатель/Этаж	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Число объектов	23	75	9
Доля от общего числа объектов	21%	70%	8%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	231	227	224

## Зависимость арендной ставки от площади и местоположения объекта

Таблица 5.4.14. Распределение и средние арендные ставки на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, сентябрь 2017 г.

Размер	Показатели	Дзержинский	Железнодорожный	Завельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
<b>Производственно – складские</b>												
до 500 кв. м.	Объем выборки, штук	52	20	64	45	72	82	73	16	21	31	23
	Миним. ставка за кв. м., руб.	117	100	100	120	60	50	100	60	70	180	80
	Максим. ставка за кв. м., руб.	400	500	440	500	450	370	450	400	375	500	269
	Средняя ставка за кв. м., руб.	262	275	251	231	217	194	250	184	168	317	188
	Ошибка среднего	7,4%	15,6%	7,5%	11,3%	7,6%	9,1%	6,5%	20,6%	23,4%	11,5%	13,0%
500-1000 кв. м.	Объем выборки, штук	12	4	18	23	28	48	35	9	4	2	17
	Миним. ставка за кв. м., руб.	150	170	100	50	100	50	108	100	100		100
	Максим. ставка за кв. м., руб.	300	489	400	300	410	380	360	270	300		350
	Средняя ставка за кв. м., руб.	245	338	254	177	235	186	240	198	204		201
	Ошибка среднего	11,1%	34,4%	14,8%	15,9%	14,8%	11,5%	9,7%	16,9%	34,7%		13,6%
1000-5000 кв. м.	Объем выборки, штук	7	3	15	19	23	65	9	20	9	0	10
	Миним. ставка за кв. м., руб.	150	180	170	120	100	80	145	100	30		80
	Максим. ставка за кв. м., руб.	380	300	450	500	375	380	410	321	200		350
	Средняя ставка за кв. м., руб.	256	233	283	270	247	225	270	200	122		215
	Ошибка среднего	21,0%	24,4%	13,1%	17,8%	12,5%	8,8%	18,9%	15,3%	28,5%		23,7%
более 5000 кв. м.	Объем выборки, штук	5	0	1	4	3	15	2	2	1	0	7
	Миним. ставка за кв. м., руб.	230			360	115	100					50
	Максим. ставка за кв. м., руб.	297			400	375	360					400
	Средняя ставка за кв. м., руб.	263			388	299	221					276
	Ошибка среднего	9,2%			4,3%	45,4%	16,3%					34,9%

В рамках данной работы Оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к аренде производственно-складских объектов, опубликованную на дату оценки на наиболее популярных сайтах [http:// kn.ngs.ru/view](http://kn.ngs.ru/view), <http://www.avito.ru/>, <http://www.sasn.ru>, <http://www.dn-nsk.ru>, <http://www.domofond.ru>; <http://2304545.ru>.

Выбор объектов аналогов осуществлялся с учетом конструктивных особенностей помещений объекта оценки. В качестве объектов аналогов были рассмотрены производственно-складские объекты площадью более 2 000 кв.м, расположенные в различных районах города Новосибирска.

На дату оценки было опубликовано 64 предложения к аренде производственно-складских объектов площадью более 2 000 кв.м. (как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания).

Интервал стоимости аренды 1 кв.м./руб. в месяц от 90 руб./кв.м./мес. до 700 руб./кв.м./мес. Среднее значение аренды 1 кв.м./руб. в месяц – 238 руб./кв.м./мес.

Из объектов, предложенных к аренде на дату оценки было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее полно соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

### Срок экспозиции

Таблица 5.4.15. Срок экспозиции на вторичном рынке, по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 г.

Срок присутствия в базе	штук	%
1-4 недели	38	12%
5-12 недель	42	13%
13-24 недель	58	18%
25-40 недель	58	18%
41-52 недель	57	18%
53 и более недель	69	21%
Средний срок экспозиции, недель	<b>39,9</b>	

Таблица 5.4.16. Средние цены продажи на вторичном рынке в зависимости от срока экспозиции, рублей за 1 кв.м. по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 г.

Срок присутствия в базе	Производственно-складские
1-4 недели	18 261
5-12 недель	19 528
13-24 недель	22 651
25-40 недель	19 737
41-52 недель	26 290
53 и более недель	20 371

Таблица 5.4.17. Срок экспозиции на рынке аренды, по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 г.

Срок присутствия в базе	штук	%
1-4 недели	173	25%
5-12 недель	102	15%
13-24 недель	115	17%
25-40 недель	96	14%
41-52 недель	79	11%
53 и более недель	122	18%
Средний срок экспозиции, недель	<b>29,6</b>	

Таблица 5.4.18. Средние арендные ставки в зависимости от срока экспозиции, рублей за 1 кв.м./мес. по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 г.

Срок присутствия в базе	Производственно-складские
1-4 недели	227
5-12 недель	250
13-24 недель	257
25-40 недель	288
41-52 недель	212
53 и более недель	218

Сравнительный анализ цен продажи и ставок аренды по типам и местоположению объектов. Оценка валового рентного мультипликатора.

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов рассчитаем величину валового рентного мультипликатора (это отношение цены покупки объекта к годовому доходу, который можно получить от сдачи его в аренду). По сути, величина валового рентного мультипликатора (ВРМ) показывает, за сколько лет купленный объект полностью окупится при сдаче его в аренду.

Сравнение идет по группе объектов вторичного рынка, предлагаемых к продаже и аренде. Строящиеся объекты в данном разделе не рассматриваются.

Таблица 5.4.19. Величина валового рентного мультипликатора, сентябрь 2017 г.

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи, руб.	Средняя арендная ставка, руб./1кв.м./мес.	ВРМ
Производственно-складские	21 357	239	7,4

Таблица 5.4.20. Величина валового рентного мультипликатора в зависимости от района, в котором расположен объект, сентябрь 2017 г.

Район	ВРМ
Дзержинский	6,9
Железнодорожный	8,1
Заельцовский	7,9
Калининский	5,0
Кировский	7,2
Ленинский	7,8
Октябрьский	9,4
Первомайский	8,7
Советский	11,1
Центральный	9,7

Таблица 5.4.21. Величина ВРМ в зависимости от площади объекта, сентябрь 2017 г.

Показатель/Размер	до 500 кв. м	501-1000 кв. м	1001-5000 кв. м	Более 5000 кв. м
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	24 417	21 280	21 281	20 806
Средняя арендная ставка, руб./кв. м./мес	229	217	231	262
ВРМ, лет	8,9	8,2	7,7	6,6

### Классификация офисной недвижимости

Рынок офисной недвижимости в г. Новосибирске является наиболее развитым, в городе в открытой печати представлены варианты продажи/аренды всех классов офисных помещений, основную массу которых составляют помещения класса «В» и «С», предложения к аренде объектов класса «А» значительно ниже.

Суммарная площадь офисных помещений Новосибирска сегодня превышает 640 тыс.кв.м, из них действующих объектов класса А – около 95 тыс. кв.м, объектов класса В – около 197 тыс. кв.м., объектов класса С – более 274 тыс. кв.м., объектов класса D – более 73 тыс. кв.м.

В декабре 2017 г. общий уровень вакантных помещений по исследуемым объектам составил 5,2%. Общая вакантная площадь в офисных зданиях Новосибирска по отношению к предыдущему периоду увеличилась на 0,2%.

Уровень вакантных площадей в новых бизнес-центрах и старых административных зданиях в декабре 2017 г. составил 7,1% и 6,8% соответственно. Наименьшая доля свободных площадей – в зданиях бывших институтов (2,2%).

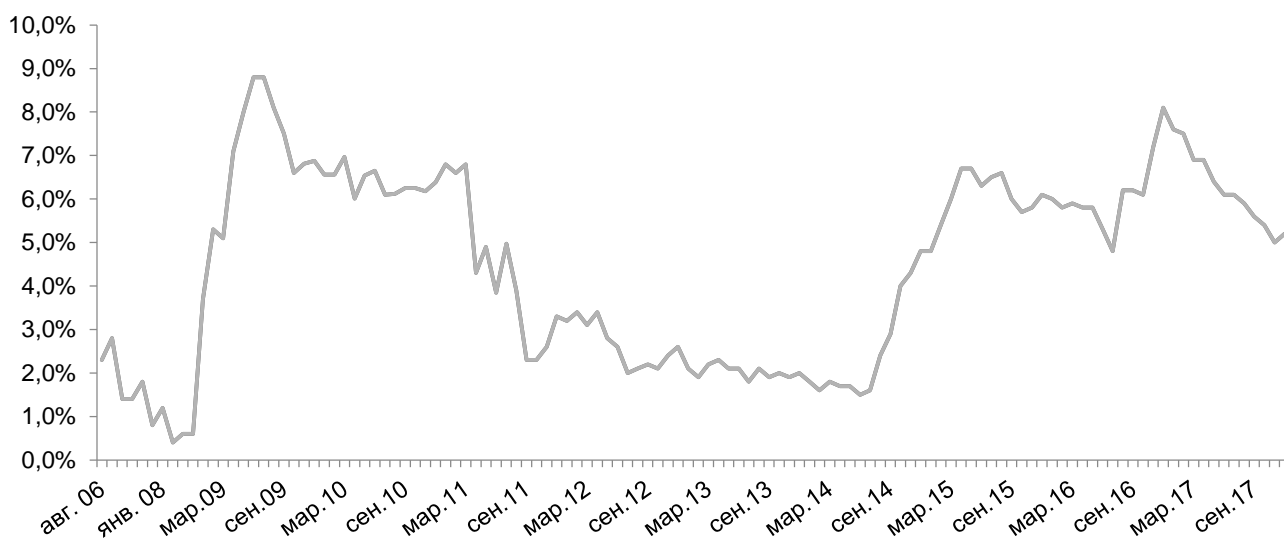
Максимальный уровень свободных помещений наблюдается в группе объектов класса В – 8,6%. Минимальный уровень свободных помещений приходится на класс С (3,0%).

Наибольшая доля вакантных площадей зафиксирована в Советском районе (16%), наименьшая – в Центральном районе (1,9%).

По удаленности от центра, наибольшая доля свободных помещений – в удаленных объектах (7,1%), наименьшая – в объектах по линии метро (2,5%).

В декабре 2017 г. предложенная арендная ставка на вакантные офисные помещения составила 719 руб., что на 1,4% выше, чем в предыдущем месяце. По сравнению с докризисным периодом (сентябрь 2008 г.) цена предложения офисных помещений ниже на 26%.

## Общая доля вакантных площадей от полезной площади по всем объектам



Источник: «Ведущие офисные здания Новосибирска» за Декабрь 2017 г. Компании RID Analytics.

Уровень вакантных площадей в старых административных зданиях и новых бизнес-центрах в июне 2017 г. составил 9,4% и 7,6% соответственно. Наименьшая доля свободных площадей – в зданиях бывших институтов (3,0%).

Максимальный уровень свободных помещений наблюдается в группе объектов D – 9,6%. Минимальный уровень свободных помещений приходится на класс C (4,1%).

Наибольшая доля вакантных площадей зафиксирована в Советском районе (16%), наименьшая – в Ленинском районе (2,8%).

По удаленности от центра, наибольшая доля свободных помещений – в удаленных объектах (9,2%), наименьшая – в объектах по линии метро (3,3%).

В июне 2017 г. предложенная арендная ставка на вакантные офисные помещения составила 707 руб., что на 0,8% выше, чем в предыдущем месяце. По сравнению с докризисным периодом (сентябрь 2008 г.) цена предложения офисных помещений ниже на 27%.

Таблица 5.4.22. Общие данные по наличию свободных офисных помещений, декабрь 2017 года.

Тип объекта / Показатель	Объекты с наличием вакантных помещений		Объекты с отсутствием вакантных помещений	
	Шт.	%	Шт.	%
<b>Тип объекта</b>				
Административные здания в промышленных зонах	12	100%	-	-
Бизнес - центры, построенные в 1998-2012 гг.	19	90%	2	10%
Здания бывших советских институтов	13	81%	3	19%
<b>Класс объекта</b>				
A	3	100%	-	-
B	9	90%	1	10%
C	20	83%	4	17%
D	12	100%	-	-
<b>Район</b>				
Дзержинский	2	100%	-	-
Железнодорожный	12	80%	3	20%
Завельцовский	3	100%	-	-
Калининский	1	100%	-	-
Кировский	2	100%	-	-
Ленинский	11	85%	2	15%
Октябрьский	5	100%	-	-
Советский	1	100%	-	-
Центральный	7	100%	-	-

<i>Зона удаленности</i>				
Центр	16	84%	3	16%
Линия метро	12	86%	2	14%
Районы средней удаленности	5	100%	-	-
Удаленные районы	11	100%	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>44</b>	<b>90%</b>	<b>5</b>	<b>10%</b>

Таблица 5.4.23. Структура вакантных офисных помещений, декабрь 2017 года

	Общая площадь объектов (GBA), кв. м.	Полезная площадь объектов (GLA), кв. м.	Суммарная вакантная площадь зданий, кв. м.	Доля вакантных площадей	Средняя вакантная площадь, на объект, кв. м.
<i>Тип объекта</i>					
Административные здания в промышленных зонах	77 444	61 955	4 209	6,8%	351
Бизнес - центры, построенные в 1998-2012 гг.	362 091	197 028	14 004	7,1%	667
Здания бывших советских институтов	201 250	160 360	3 496	2,2%	219
<i>Класс объекта</i>					
A	95 445	59 123	3 820	6,5%	1 273
B	197 496	86 631	7 412	8,6%	741
C	274 300	214 754	6 479	3,0%	270
D	73 544	58 835	3 998	6,8%	333
<i>Район</i>					
Дзержинский	13 784	11 027	832	7,5%	416
Железнодорожный	244 384	170 509	11 729	6,9%	782
Заельцовский	15 300	12 240	777	6,4%	259
Калининский	5 000	4 000	117	2,9%	117
Кировский	12 960	10 368	596	5,7%	298
Ленинский	204 184	104 770	2 373	2,3%	183
Октябрьский	60 401	39 958	2 445	6,1%	489
Советский	14 000	11 200	1 800	16%	1 800
Центральный	70 772	55 272	1 040	1,9%	149
<i>Зона удаленности</i>					
Центр	289 798	208 773	12 119	5,8%	638
Линия метро	215 967	106 378	2 687	2,5%	192
Районы средней удаленности	42 826	31 014	1 738	5,6%	348
Удаленные районы	92 194	73 178	5 166	7,1%	470
<b>ИТОГО</b>	<b>640 785</b>	<b>419 343</b>	<b>21 709</b>	<b>5,2%</b>	<b>443</b>

Таблица 5.4.24. Доля вакантных площадей по зонам в зависимости от типа здания, декабрь 2017 г.

Зона	Показатель	Тип объекта		
		административное в промзоне	бизнес-центр	институтское здание
Центр города	Суммарная общая площадь зданий, кв. м	6 000	158 798	125 000
	Суммарная полезная площадь зданий, кв. м	4 800	104 613	99 360
	Суммарная вакантная площадь зданий, кв. м	230	11 048	841
	Доля незаполненных офисных помещений	<b>4,8%</b>	<b>11%</b>	<b>0,8%</b>
Линия метро	Суммарная общая площадь зданий, кв. м	11 784	151 383	52 800
	Суммарная полезная площадь зданий, кв. м	9 427	54 711	42 240
	Суммарная вакантная площадь зданий, кв. м	445	1 573	669
	Доля незаполненных офисных помещений	<b>4,7%</b>	<b>2,9%</b>	<b>1,6%</b>
Районы средней удаленности	Суммарная общая площадь зданий, кв. м	10 000	23 376	9 450
	Суммарная полезная площадь зданий, кв. м	8 000	15 454	7 560
	Суммарная вакантная площадь зданий, кв. м	917	635	186
	Доля незаполненных офисных помещений	<b>11%</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,5%</b>
Удаленные районы	Суммарная общая площадь зданий, кв. м	49 660	28 534	14 000
	Суммарная полезная площадь зданий, кв. м	39 728	22 250	11 200
	Суммарная вакантная площадь зданий, кв. м	2 618	748	1 800
	Доля незаполненных офисных помещений	<b>6,6%</b>	<b>3,4%</b>	<b>16%</b>

Общая вакантная площадь в офисных зданиях Новосибирска по отношению к предыдущему периоду увеличилась на 0,2%.

За два года, предшествующие кризису (с августа 2006 г. по лето 2008 г.) наблюдалась устойчивая тенденция как уменьшения числа объектов с наличием свободных площадей, так и снижения суммарной свободной площади исследуемых объектов. Уровень свободных офисных помещений по объектам классов В, С и D не превышал 3%. С лета 2008 г. наметилась тенденция роста числа объектов с наличием вакантных площадей, однако суммарная вакантная площадь продолжала снижаться (то есть, к аренде предлагались небольшие помещения).

В конце 2008 г. впервые за весь период мониторинга резко снизились показатели по уровню заполняемости объектов. Это выразилось и в резком увеличении доли объектов, где имеются в наличии вакантные площади – до 82% в конце 2008 года, и в увеличении совокупной площади, предлагаемой в аренду. В декабре 2008 г. был зафиксирован показатель вакантных площадей в 3,7%.

До лета 2009 г. эта тенденция усиливалась: число объектов с наличием вакантных площадей возросло до 90-92%, а совокупная площадь, предлагаемая в аренду, достигла 27-28 тыс. кв. м в июне-июле 2009 г., что составляет 8-9% от общей арендопригодной площади.

В 2010 году наблюдалось незначительное изменение доли свободных площадей в диапазоне 6,1% - 7,0%. Весной 2011 г. доля свободных площадей начала снижаться, а с середины 2012 г. отмечена стабилизация с небольшими колебаниями. С осени 2014 года зафиксирован рост доли свободных площадей, а с весны 2015 г. наблюдалось снижение.

С середины 2016 г. наметилась тенденция роста числа объектов с наличием вакантных площадей. С начала 2017 г. зафиксирован спад доли свободных площадей.

В декабре 2017 г. уровень свободных помещений составил 21,7 тыс. кв. м., что соответствует уровню заполняемости в 94,8% (5,2% свободных площадей).

Таблица 5.4.25. Динамика показателей заполняемости по типам объектов

Тип / Период	Админ. в промзоне		Новый бизнес-центр		Институтское здание	
	Вакантная площадь зданий, кв.м.	Доля вакантных помещений	Вакантная площадь зданий, кв.м.	Доля вакантных помещений	Вакантная площадь зданий, кв.м.	Доля вакантных помещений
Ноябрь 2006 г.	5 503	6,1%	1 045	2%	2 606	1,4%
Ноябрь 2007 г.	1 336	1,5%	338	0,6%	1 112	0,6%
Декабрь 2008 г.	5 711	6,2%	4757	5,3%	3 031	1,7%
Декабрь 2009 г.	6 457	8,7%	8 151	12%	5 029	3,6%
Декабрь 2010 г.	5 480	9,4%	7 659	13%	2 979	2,2%
Декабрь 2011 г.	2 080	3,3%	7 969	5,4%	2 546	1,5%
Декабрь 2012 г.	3 668	5,8%	4 684	3,2%	1 449	0,9%
Декабрь 2013 г.	2 672	4,2%	3 803	2,2%	1 553	0,9%
Декабрь 2014 г.	2 690	4,2%	12 419	6,8%	4 287	2,6%
Сентябрь 2015 г.	4 667	7,5%	15 788	7,9%	4 696	2,9%
Октябрь 2015 г.	4 532	7,3%	15 289	7,7%	4 057	2,5%
Ноябрь 2015 г.	5 451	8,8%	14 521	7,3%	4 641	2,9%
Декабрь 2015 г.	4 719	7,6%	16 029	8,0%	4 933	3,1%
Январь 2016 г.	4 642	7,5%	16 042	8,0%	4 710	2,9%
Февраль 2016 г.	4 515	7,3%	15 175	7,6%	4 772	3,0%
Март 2016 г.	4 363	7,0%	15 419	7,7%	5 149	3,2%
Апрель 2016 г.	3 918	6,3%	15 233	7,6%	5 266	3,3%
Май 2016 г.	4 272	6,9%	16 062	8,0%	4 064	2,5%
Июнь 2016 г.	4 322	7,0%	13 298	6,7%	4 665	2,9%
Июль 2016 г.	3 977	6,4%	11 812	6,0%	4 506	2,8%
Август 2016 г.	4 423	7,1%	18 057	9,2%	3 568	2,2%
Сентябрь 2016 г.	4 151	6,7%	19 474	9,9%	2 490	1,6%
Ноябрь 2016 г.	5 406	8,7%	20 165	10%	4 644	2,9%
Декабрь 2016 г.	8 000	13%	20 744	11%	5 417	3,4%
Октябрь 2017 г.	4 512	7,3%	14 403	7,3%	3 526	2,2%
Ноябрь 2017 г.	4 140	6,7%	13 370	6,8%	3 530	2,2%
Декабрь 2017 г.	4 209	6,8%	14 004	7,1%	3 496	2,2%

Примечание: данные до октября 2011 г. – по бизнес-центрам классов В, С и D. С октября 2011 г. – данные по объектам всех классов: А, В, С и D.

#### Анализ средних цен предложения.

По словам риелторов, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту – т.е. продавец не работает на



упрощенной системе налогообложения). А именно, в объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

Таблица 5.4.26. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, сентябрь 2017 года.

Тип объекта/Показатель	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение цены 1 кв.м., руб.
Офисные	10 298	200 000	55 087	25 329

Таблица 5.4.27. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, сентябрь 2017 г.

Тип объекта/Показатель	Средняя цена продажи, руб. за 1 кв.м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	54 477	50 000	56 495	1 722	3,2%

### Зависимость цены продажи от местоположения объекта

Таблица 5.4.28. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района, данные за июнь 2015 года – сентябрь 2017 года

Район	Июнь 2015	Сентябрь 2015	Декабрь 2015	Март 2016	Июнь 2016	Сентябрь 2016	Декабрь 2016	Март 2017	Сентябрь 2017
Дзержинский	52 729	47 801	59 167	56 886	51 403	51 752	46 345	48 123	49 683
Железнодорожный	66 927	69 105	69 432	69 082	64 926	60 928	65 115	60 207	57 849
Заельцовский	58 330	68 673	62 800	63 840	58 041	56 191	55 455	57 688	54 268
Калининский	45 045	39 338	34 540	41 487	33 126	42 106	41 942	45 824	44 381
Кировский	38 480	37 310	45 571	49 991	43 890	36 329	39 219	45 020	30 495
Ленинский	51 159	48 174	46 382	51 232	51 224	50 012	47 770	42 876	48 719
Октябрьский	58 368	58 578	58 183	58 617	59 031	50 693	49 090	46 422	50 798
Первомайский	48 850	43 869	42 910	47 156	46 844	43 731	41 236	41 251	39 571
Советский	47 320	43 083	43 217	46 566	45 208	43 819	48 315	47 877	50 659
Центральный	68 685	72 152	68 651	64 478	66 689	80 170	75 032	69 504	67 177
НСО/Пригород	51 565	46 311	51 621	32 957	37 536	38 740	31 252	33 712	39 691

### Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 5.4.29. Распределение и средние цены объектов в зависимости от их площади, сентябрь 2017 года

Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Число объектов	306	210	108	92
Доля от общего числа объектов	43%	29%	15%	13%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	60 880	56 589	56 801	52 156

### Зависимость цены продажи от этажа объекта

Таблица 5.4.30. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от этажа, декабрь 2014 года - сентябрь 2017 года

Период/этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Декабрь 2014 г.	49 031	64 419	60 923	58 630
Январь 2015 г.	49 164	64 537	61 291	57 164
Февраль 2015 г.	51 493	67 085	64 973	51 632
Март 2015 г.	52 058	64 383	61 770	62 567
Июнь 2015 г.	49 719	68 189	64 014	58 181
Сентябрь 2015 г.	52 655	69 141	67 119	60 053
Декабрь 2015 года	47 732	68 960	63 466	60 750
Март 2016 г.	47 899	61 812	54 751	57 697
Июнь 2016 г.	45 158	55 935	56 546	54 727
Сентябрь 2016 г.	46 799	53 498	59 572	58 426
Декабрь 2016 г.	42 516	55 099	59 100	59 321
Март 2017 г.	42 210	56 783	59 478	55 550
Сентябрь 2017 г.	42 643	58 416	59 974	55 920

## Зависимость цены продажи от состояния объекта

Таблица 5.4.31. Разница в ценах на объекты, отличающиеся уровнем отделки, данные за сентябрь 2017 года.

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта/самоотделка	Ремонт	Евроремонт
Число объектов	89	256	56
Доля от общего числа объектов	22%	64%	14%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	50 779	57 361	59 175

## Зависимость цены продажи от площади и местоположения объекта

Таблица 5.4.32. Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, сентябрь 2017 г.

Размер	Показатели	Местоположение										
		Дзержинский	Железнодорожный	Завельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
до 100 кв. м.	Объем выборки	14	40	38	16	29	38	26	4	17	56	28
	Миним. цена за кв. м., руб.	39 286	32 836	36 364	20 000	17 727	21 212	16 250	21 505	29 661	41 396	10 298
	Максим. Цена за кв. м., руб.	75 000	121 290	105 833	79 592	85 800	106 061	93 750	43 651	106 362	129 032	100 000
	Средняя цена за кв. м., руб.	54 929	73 398	64 794	50 544	47 971	61 410	59 709	33 658	57 419	75 549	37 555
	Ошибка среднего	11,4%	8,1%	8,0%	17,7%	11,8%	11,6%	12,4%	27,3%	16,6%	8,4%	23,5%
100-250 кв. м.	Объем выборки	14	11	32	10	15	32	30	8	5	46	7
	Миним. цена за кв. м., руб.	36 196	38 462	30 000	13 450	11 312	24 000	14 895	20 000	19 982	34 579	19 444
	Максим. Цена за кв. м., руб.	91 304	86 957	94 245	75 322	110 000	101 364	95 000	50 037	70 000	112 450	75 000
	Средняя цена за кв. м., руб.	64 778	66 494	50 220	41 587	48 971	49 799	50 678	40 930	45 633	73 252	34 439
	Ошибка среднего	14,9%	13,9%	12,3%	30,3%	25,6%	13,0%	16,1%	15,8%	32,4%	9,4%	42,3%
250-500 кв. м.	Объем выборки	14	13	13	3	10	9	13	0	6	26	1
	Миним. цена за кв. м., руб.	14 360	36 813	26 877	19 391	24 000	26 855	21 756		20 015	32 110	
	Максим. Цена за кв. м., руб.	122 066	111 111	66 225	94 086	60 000	100 000	83 878		65 000	122 200	
	Средняя цена за кв. м., руб.	48 775	63 689	51 150	46 633	36 088	53 728	56 298		50 860	73 459	
	Ошибка среднего	31,3%	16,3%	11,4%	81,7%	19,6%	25,6%	19,5%		24,7%	11,2%	
более 500 кв. м.	Объем выборки	5	8	18	1	3	7	12	0	3	33	2
	Миним. цена за кв. м., руб.	24 667	37 736	26 015		12 037	20 190	16 300		35 000	22 857	
	Максим. Цена за кв. м., руб.	77 760	60 113	89 911		32 000	59 211	82 256		62 350	109 972	
	Средняя цена за кв. м., руб.	45 054	53 068	55 028		21 179	40 941	48 167		48 930	63 727	
	Ошибка среднего	39,1%	8,6%	11,7%		44,7%	24,6%	26,0%		29,2%	10,2%	

В рамках данной работы Оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к продаже офисных объектов, опубликованную на дату оценки на наиболее популярных сайтах [http:// kn.ngs.ru/view](http://kn.ngs.ru/view), <http://www.avito.ru/>, <http://www.sasn.ru>, <http://www.dnnsk.ru>, <http://www.domofond.ru>; <http://2304545.ru>.

Выбор объектов аналогов осуществлялся с учетом конструктивных особенностей помещений объекта оценки. В качестве объектов аналогов были рассмотрены офисные объекты площадью от 1 000 кв.м. расположенные в различных районах города Новосибирска. На дату оценки было опубликовано 28 объявлений о продаже офисных объектов (как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания).

Интервал стоимости 1 кв.м. от 9,4 тыс.руб./кв.м. до 101,3 тыс.руб./кв.м., средняя стоимость 1 кв.м объектов 44,9 тыс.руб.

Из 28 объявлений о продаже офисных объектов только несколько объектов расположены в промышленных зонах, из них было отобрано 4 объекта-аналога, наиболее полно соответствующие объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

### Анализ арендных ставок

Таблица 5.4.33. Состав базы данных по аренде, март 2013 года – сентябрь 2017 года

Тип	Число объектов	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м./мес.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м./ мес.	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м./ мес.
Март 2013 года	546	100	1 600	643
Июнь 2013 года	523	100	3 100	676
Сентябрь 2013 года	600	100	2 490	660
Декабрь 2013 года	648	150	3 000	630
Март 2014 года	753	110	2 500	642
Июнь 2014 года	1 299	100	5 250	656
Сентябрь 2014 года	1 291	80	4 052	668
Декабрь 2014 года	1 350	120	3 047	634
Март 2015 года	1 629	100	4 250	593
Июнь 2015 года	1 406	80	2 800	575
Сентябрь 2015 года	1 311	100	2 000	568
Декабрь 2015 года	1 467	100	6 000	553
Март 2016 года	1 487	100	3 200	538
Июнь 2016 года	1 331	100	1 539	524
Сентябрь 2016 года	1 346	100	3 333	521
Декабрь 2016 года	1 224	100	4 125	518
Март 2017 г.	1 342	100	2 500	527
Сентябрь 2016 года	1 269	100	3 558	<b>541</b>

### Зависимость арендной ставки от местоположения объекта

Таблица 5.4.34. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде, в зависимости от типа и района города, руб. за 1 кв.м./мес. данные за март 2015 года – сентябрь 2017 года

Район	Июнь 2015	Сентябрь 2015	Декабрь 2015	Март 2016	Июнь 2016	Сентябрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.	Март 2017	Сентябрь 2017 г.
Дзержинский	507	530	526	487	476	488	441	472	469
Железнодорожный	572	585	555	543	523	545	570	591	589
Заельцовский	547	522	549	516	487	470	488	491	470
Калининский	393	327	433	399	367	375	369	356	439
Кировский	391	393	372	338	366	371	378	370	343
Ленинский	536	490	433	499	446	488	461	524	544
Октябрьский	590	547	561	516	521	491	511	536	550
Первомайский	309	365	429	428	517	424	534	508	479
Советский	483	437	389	554	486	522	549	508	556
Центральный	682	697	652	641	602	612	630	607	646
Пригород	367	222	368	285	215	469	223	148	458

### Зависимость арендной ставки от площади объекта

Таблица 5.4.35. Средние арендные ставки в месяц в зависимости от их площади, данные за сентябрь 2017 года

Показатель/Размер	до 100 кв. м	101-250 кв. м	251-500 кв. м	Более 500 кв. м
Число объектов	836	245	103	85
Доля от общего числа объектов	66%	19%	8%	7%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	565	553	523	533

### Зависимость цены продажи от этажа объекта

Таблица 5.4.36. Средние цены объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от этажа, сентябрь 2014 года - сентябрь 2017 года

Период/этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Сентябрь 2014 г.	614	759	599	670
Октябрь 2014 г.	606	738	623	628
Ноябрь 2014 г.	590	690	581	633

Период/этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Декабрь 2014 г.	596	694	571	656
Январь 2015 г.	543	712	542	693
Февраль 2015 г.	549	699	585	661
Март 2015 г.	525	670	553	636
Июнь 2015 г.	444	624	552	609
Сентябрь 2015 г.	452	595	569	584
Декабрь 2015 г.	428	545	529	589
Март 2016 г.	481	560	499	545
Июнь 2016 г.	450	532	508	568
Сентябрь 2016 г.	462	527	491	568
Декабрь 2016 г.	430	573	507	592
Март 2017 г.	407	570	501	611
Сентябрь 2017 г.	436	585	513	610

### Зависимость арендной ставки от состояния объекта

Таблица 5.4.37. Разница в ценах на объекты, отличающиеся уровнем отделки, данные за сентябрь 2017 года.

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта/самоотделка	Ремонт	Евроремонт
Число объектов	41	539	82
Доля от общего числа объектов	6%	81%	12%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	513	538	698

### Зависимость арендной ставки от площади и местоположения объекта

Таблица 5.4.38. Распределение и средние арендные ставки на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, сентябрь 2017 г.

Размер	Показатели	Местоположение										
		Держинский	Железнодорожный	Заельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
до 100 кв. м.	Объем выборки, штук	45	138	121	26	60	105	96	4	41	186	14
	Миним. ставка за кв. м., руб.	250	300	250	200	170	300	250	350	150	300	100
	Максим. ставка за кв. м., руб.	1 143	1 000	1 091	1 070	840	1 200	1 000	400	1 000	1 165	550
	Средняя ставка за кв. м., руб.	493	589	509	584	425	619	572	371	504	631	428
	Ошибка среднего	10,9%	4,1%	5,3%	14,5%	8,2%	6,9%	6,2%	5,8%	11,0%	3,5%	20,3%
100-250 кв. м.	Объем выборки, штук	15	41	40	12	11	18	31	1	13	61	2
	Миним. ставка за кв. м., руб.	227	350	325	200	200	270	150		300	210	
	Максим. ставка за кв. м., руб.	600	1 000	867	788	600	752	903		850	1 200	
	Средняя ставка за кв. м., руб.	438	619	481	451	341	459	593		610	636	
	Ошибка среднего	11,2%	8,5%	8,5%	21,9%	24,2%	14,1%	11,4%		17,6%	7,6%	
250-500 кв. м.	Объем выборки, штук	12	24	12	0	5	8	12	2	3	25	0
	Миним. ставка за кв. м., руб.	200	400	285		200	400	300		400	125	
	Максим. ставка за кв. м., руб.	600	980	900		450	900	1 000		850	804	
	Средняя ставка за кв. м., руб.	369	602	465		333	586	528		552	561	
	Ошибка среднего	15,4%	12,2%	20,1%		23,7%	22,0%	23,0%		40,3%	11,9%	
более 500 кв. м.	Объем выборки, штук	8	9	13	1	6	7	12	1	7	16	5
	Миним. ставка за кв. м., руб.	263	400	270		140	300	300		300	499	120
	Максим. ставка за кв. м., руб.	750	980	700		400	650	800		879	1 000	800
	Средняя ставка за кв. м., руб.	510	553	444		310	522	532		552	716	464
	Ошибка среднего	18,1%	21,5%	13,6%		25,1%	17,6%	15,3%		27,9%	9,1%	54,7%

В рамках данной работы Оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к аренде офисных объектов, опубликованную на дату оценки на наиболее популярных сайтах <http://kn.ngs.ru/view>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.sasn.ru>, <http://www.dn-nsk.ru>, <http://www.domofond.ru>; <http://2304545.ru>.

Выбор объектов аналогов осуществлялся с учетом конструктивных особенностей помещений объекта оценки. В качестве объектов аналогов были рассмотрены офисные объекты площадью от 1 000 кв.м. расположенные в различных районах города Новосибирска.

На дату оценки было опубликовано 13 предложений к аренде офисных объектов площадью от 1 000 кв.м. (как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания).

Интервал стоимости аренды 1 кв.м./руб. в месяц офисной недвижимости площадью от 100 кв.м. до 1 000 кв.м. Среднее значение аренды 1 кв.м./руб. в месяц – 511 руб./кв.м/мес.

Из 13 офисных объектов было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее полно соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

### Срок экспозиции

Таблица 5.4.39. Срок экспозиции на вторичном рынке, по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 года

Срок присутствия в базе	штук	%
1-4 недели	60	12%
5-12 недель	50	10%
13-24 недели	99	19%
25-40 недель	103	20%
41-52 недели	73	14%
53 и более недель	134	26%
Средний срок экспозиции, недель	<b>43,8</b>	

Таблица 5.4.40. Средние цены продажи на вторичном рынке в зависимости от срока экспозиции, рублей за 1 кв.м. по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 года.

Срок присутствия в базе	Офисные
1-4 недели	58 253
5-12 недель	58 119
13-24 недели	55 907
25-40 недель	52 089
41-52 недели	53 867
53 и более недель	53 422

Таблица 5.4.41. Срок экспозиции на рынке аренды, по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 года.

Срок присутствия в базе	штук	%
1-4 недели	302	30%
5-12 недель	183	18%
13-24 недели	184	19%
25-40 недель	148	15%
41-52 недели	72	7%
53 и более недель	102	10%
Средний срок экспозиции, недель	<b>23,8</b>	

Таблица 5.4.42. Средние арендные ставки в зависимости от срока экспозиции, рублей за 1 кв.м./мес. по объектам, которые рекламировались в сентябре 2017 года.

Срок присутствия в базе	Офисные
1-4 недели	551
5-12 недель	572
13-24 недели	554
25-40 недель	497
41-52 недели	540
53 и более недель	479

Сравнительный анализ цен продажи и ставок аренды по типам и местоположению объектов. Оценка валового рентного мультипликатора

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов рассчитаем величину валового рентного мультипликатора (это отношение цены покупки объекта к валовому

годовому доходу, который можно получить от сдачи его в аренду). По сути, величина валового рентного мультипликатора (ВРМ) показывает, за сколько лет купленный объект полностью окупится при сдаче его в аренду.

Сравнение идет по группе объектов вторичного рынка, предлагаемых к продаже и аренде. Строящиеся объекты в данном разделе не рассматриваются.

Таблица 5.4.43. Величина валового рентного мультипликатора, сентябрь 2017 года.

Тип объекта	Средняя цена продажи, руб.	Средняя арендная ставка, руб./1 кв.м./мес.	ВРМ
Офисные	54 477	541	8,4

Таблица 5.4.44. Величина валового рентного мультипликатора в зависимости от района, в котором расположен объект, сентябрь 2017 года.

Район	Сентябрь 2017 года
Дзержинский	8,8
Железнодорожный	8,2
Заельцовский	9,6
Калининский	8,4
Кировский	7,4
Ленинский	7,5
Октябрьский	7,7
Первомайский	6,9
Советский	7,6
Центральный	8,7

Таблица 5.4.45. Величина ВРМ в зависимости от площади объекта, сентябрь 2017 года.

Показатель/Размер	до 100 кв. м	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Средняя цена продажи, руб.	60 880	56 589	56 801	52 156
Средняя арендная ставка, руб./кв. м./мес.	565	553	523	533
ВРМ, лет	9,0	8,5	9,1	8,2

## Анализ предложения на рынке земельных участков города Новосибирска и Новосибирской области

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом для строительства новых объектов недвижимости.

По статусу собственника, рынок земельных участков можно разделить на первичный и вторичный. Первичный рынок – это рынок земельных участков, находящихся в государственной собственности. Вторичный рынок – это рынок земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц.

По функциональному назначению и наличию объектов капитального строительства земельные участки можно классифицировать как:

земельные участки сельскохозяйственного назначения;

земельные участки населённых пунктов:

-застроенные земельные участки, предлагаемые к продаже под застройку с имеющимися объектами капитального строительства (как правило, в ветхом состоянии);

-свободные земельные участки, предлагаемые к продаже под застройку, без каких-либо разрешительных документов, проектной документации и технических условий;

-свободные земельные участки, предлагаемые к продаже под застройку каким-либо объектом (многоквартирным жилым домом, частным домом (коттеджем), объектом коммерческого назначения (административным, торговым, производственным зданием или объектом смешенного назначения)) в соответствии с проектной документацией и техническими условиями.

По объёму прав земельные участки можно классифицировать как:

земельные участки на праве собственности (продажа осуществляется физическими и юридическими лицами);

земельные участки на праве аренды (продажа права аренды земельного участка под строительство осуществляется муниципальными или федеральными субъектами).

По состоянию на конец 2017 г. число предложений, на Новосибирском рынке земельных участков, превышает уровень спроса.

В силу специфических особенностей, характеризующих ценность земельных участков (местоположение, наличие согласований, наличие проекта на строительство, различие в объёме прав и т.д.) предложения к продаже на Новосибирском рынке земельных участков, в основном, мало пригодны для статистической обработки и классификации.

Большая часть земельных участков, представленных на рынке находится в аренде, а не в собственности – то есть предлагается приобрести право их застройки. Часть предлагаемых участков пусты, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании участки, имеющие объекты капитального строительства не рассматривались. Данные о наличии выделенных электрических, тепловых мощностей, а также водоснабжения не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов не рассматривались.

Земельный сегмент рынка коммерческой недвижимости в период экономического кризиса испытал наибольшее снижение цен. Связано это со значительной долей в объёме предложения земельных участков под строительство на праве аренды. По существующим правилам, подобные участки предоставляются на ограниченный срок, при этом, превышение оговоренных в договоре аренды сроков строительства влечёт за собой повышение величины арендной платы. В предкризисный период подавляющее число инвесторов приобретали право аренды земельных участков под строительство на основании именно таких договоров. С практическим прекращением кредитования строительного бизнеса в настоящее время строительные компании, заключившие с муниципалитетами договора на аренду земельных участков под строительство (как правило, под многоэтажную жилую и общественно-деловую застройку), оказались в сложном финансовом положении и готовы были продавать свои права на такие участки по минимальным ценам. Значительное снижение цены на земельные участки на праве аренды под строительство многоэтажной жилой и общественно-деловой недвижимости повлекло за собой снижение стоимости земельных участков на праве собственности (при схожем разрешённом использовании).

Подобная тенденция не повлияла на стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку. В данном сегменте рынка земельных участков снижение цен в период кризиса, было не значительным.

Анализ рынка земельных участков г. Новосибирска проводился по данным «Анализ рынка земельных участков г. Новосибирска проводился по данным «Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирской области» сентябрь 2017 г. Компании RIDAnalytics, основанного на обработке данных Журнала «Новый адрес. Коммерческая недвижимость» и «Справочник по недвижимости. Коммерческая недвижимость».

Объем предложения, штук	279
Суммарная площадь, кв. м.	5 491 908
Суммарная стоимость, млн. руб.	6 414
Средняя площадь участка, кв. м.	19 684

**Среднерыночная стоимость 1 кв.м. земли в городе Новосибирске по объектам, экспонировавшимся в сентябре 2017 г.**

Разрешенное использование земельного участка	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м./руб.
Под строительство объектов	2 021
Максимальная и минимальная стоимость 1 кв.м. земельного участка в городе Новосибирска	
Максимальная	Минимальная
20 000 руб./1 м.кв.	183 руб./1 м.кв.

Источник: «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска» за сентябрь 2017 г. Компании RIDAnalytics.

В сентябре 2017 г. выборка земельных участков состояла из 279 объектов, средняя площадь участка – 19 684 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в целом по городу составила **2 021 руб.**

**Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке  
коммерческой недвижимости в зависимости от района, руб. за 1 кв.м.**

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Завельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
4 квартал 2005 г.	1 750	6 340	1 670	500	510	630	1 350	-	3 890	2 610	170
4 квартал 2006 г.	4 240	2 990	2 350	340	1 030	590	2 440	600	1 360	7 540	520
4 квартал 2007 г.	3 790	3 100	3 270	2 030	1 550	2 020	5 490	5 300	1 630	10 840	880
4 квартал 2008 г.	2 650	18330	2 930	1 690	1 460	2 180	2 530	610	1 690	21 610	420
Декабрь 2009 г.	1 780	-	3 120	3 760	1 910	580	2 040	-	-	11 260	1 050
Декабрь 2010 г.	-	-	980	-	1 750	1 470	1 730	-	-	6 360	380
Декабрь 2011 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Декабрь 2012 г.	-	12560	2 060	2 470	1 540	2 070	2 990	1 200	1 310	11 380	1 010
Декабрь 2013 г.	-	-	2 170	-	1 800	1 090	3 520	620	1 780	-	890
Декабрь 2014 г.	3 410	-	1 680	900	2 430	1 440	5 720	1 660	1 260	10 920	330
Июнь 2015 г.	475	-	1 810	2 140	1 793	1 239	1 549	1 324	-	6 750	579
Июль 2015 г.	326	-	1 567	3 147	1 689	1 729	1 603	1 248	2 698	11 063	616
Август 2015 г.	546	-	2 015	3 675	1 542	2 026	1 318	606	2 698	12 577	610
Сентябрь 2015 г.	1 151	8 314	1 918	3 744	1 286	1 211	1 378	439	1 377	12 707	662
Октябрь 2015 г.	686	-	2 203	3 643	1 394	1 729	1 342	671	1 346	13 556	468
Ноябрь 2015 г.	726	8 935	4 223	4 100	1 463	1 696	1 983	900	1 393	12 395	488
Декабрь 2015 г.	416	8 283	2 653	3 596	1 593	1 907	2 115	1 373	1 529	11 707	589
Январь 2016 г.	354	11 838	3 231	1 756	1 686	1 884	1 815	2 583	1 569	12 627	580
Февраль 2016 г.	325	10 297	5 000	1 357	1 880	1 681	4 289	3 273	1 584	14 757	571
Март 2016 г.	377	11 533	4 155	1 355	1 734	1 687	4 539	3 157	1 564	13 224	603
Апрель 2016 г.	465	11 831	4 212	1 376	1 751	1 784	4 101	2 325	1 602	12 699	577
Май 2016 г.	372	-	5 759	1 409	1 961	1 471	5 055	2 054	2 327	11 599	520
Июнь 2016 г.	385	-	6 199	1 412	1 927	1 417	3 579	2 290	2 697	11 982	541
Сентябрь 2016 г.	441	-	4 941	1 554	1 656	1 665	2 455	4 158	2 694	11 279	555
Декабрь 2016 г.	1 655	6 735	5 041	1 978	1 301	1 527	4 443	2 592	1 116	10 904	463
Март 2017 г.	6 559	5 684	2 281	2 503	1 737	1 357	5 987	1 658	2 243	7 209	502
Июль 2017 г.	3 511	6 092	3 690	2 034	1 721	1 628	4 993	1 850	1 680	8 144	483
Сентябрь 2017 г.	3 682	-	3 623	2 143	2 027	1 475	4 999	1 902	1 476	10 679	463
Прирост*	72%	-	32%	39%	-0,5%	-19%	36%	0,01%	5,7%	-7,2%	-4,0%
<b>Прирост за год **</b>	296%	-16%	-55%	27%	34%	-11%	35%	-36%	101%	-34%	8,4%

Источник: «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска» за сентябрь 2017 г.  
Компании RID Analytics

Большинство собственников стремится реализовать земельные участки по стоимости, как минимум включающую в себя затраты, понесенные на приобретение и оформление документов. Существует возможность торга.

В рамках данной работы Оценщики ООО «БЕЛАЗОР» проанализировали открытую информацию предложений о продаже земельных участков площадью более 2 Га в Кировском районе города Новосибирска. На дату оценки, в доступных интернет источниках было предложено на продажу 8 земельных участков площадью более 2 Га.

Интервал стоимости 1 кв.м. земельных участков от 694 руб./кв.м до 2 178 руб./кв.м. Среднее значение стоимости 1 кв.м. земельных участков – 1 152 руб./кв.м.

При анализе объектов было выявлено, что из 8 земельных участков один предлагается под торгово-офисную застройку, 2 земельных участка с капитальными объектами недвижимости (в качестве объектов аналогов не рассматривались).

### **Срок экспозиции на рынке земельных участков**

Средний срок экспозиции земельных участков по данным участников рынка, от 4 месяцев до 1 года.



Число предложений превышает уровень спроса. При подробном рассмотрении предлагаемых вариантов существует реальная возможность торга.

Наибольшее количество предложений в Левобережной части города (Ленинский и Кировский районы). В первую очередь это свободные от застройки участки, расположенные на окраине города и предназначенные под промышленную застройку.

Наименьшее количество предложений по Центральной части города, так называемому ядру Центральной планировочной зоны. На данной территории площадок под комплексную застройку нет, возможно строительство лишь за счёт сноса ветхого и аварийного жилья и «точечной застройки». Уровень престижности данной территории, степень её благоустроенности высоки.

### **Наиболее значимые ценообразующие факторы и факторы ликвидности, характеризующие рынок объекта оценки:**

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости и ликвидности объектов:

- Передаваемые имущественные права. Цена и ликвидность объектов, оформленных в собственность, выше цены объектов, неоформленных в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).
- Условия финансирования. Цена и ликвидность для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объекты по более низким ценам.
- Условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену и ликвидность сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объектов недвижимости.
- Рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен и ликвидности может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
- Использование объекта (офисное помещение, торговое помещение, складское помещение, производственное помещение). Наиболее высокая цена у помещений, используемых в качестве торговых.  
Использование объекта (земельные участки для размещения офисных помещений, торговых помещений, складских помещений, производственных помещений, под ИЖС). Наиболее высокая цена и ликвидность у земельных участков, используемых под застройку и эксплуатацию торговых площадей.
- Местоположение. Тенденции рынка коммерческой недвижимости выявили следующие закономерности: цена и ликвидность объекта производственно-складского назначения, расположенного ближе к промышленным зонам, к районам средней удаленности выше, чем цена и ликвидность объекта, приближенного к центральной части города; стоимость и ликвидность объекта торгово-офисного назначения, расположенного ближе к центру района выше, чем объекта, удаленного от центра района.  
Местоположение. Тенденции рынка земельных участков выявили следующие закономерности: цена и ликвидность земельного участка под коммерческое строительство зависит от района и уровня его престижности.
- Площадь. Тенденции рынка коммерческой недвижимости выявили следующую закономерность: чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость и ликвидность 1 кв.м.  
Площадь. Тенденции рынка земельных участков выявили следующую закономерность: чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость 1 кв.м.

- Транспортная доступность. Характеризует возможность для владельцев объекта и их посетителей добраться до объекта, складывается из удобства подъезда, расстояния от остановки общественного транспорта, удобства входа, качества парковки.
- Состояние. Установлено, что чем лучше состояние объекта, тем выше его стоимость и ликвидность.

### **Влияние различий всех факторов на цены сделок объектов аналогов и объекта оценки при расчете корректировок.**

В данном случае учитываются следующие корректировки:

#### **Корректировка на передаваемые права**

Корректировка на передаваемые права для земельных участков под индустриальную застройку принята на уровне  $K_p=1,19$  ( $1/0,84=1,19$ ) как обратная величина отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности. Доверительный интервал: 0,83 - 0,85.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 5.1, стр. 169, таб. 99.

#### **Корректировка на торг для земельных участков**

При продаже земельных участков под индустриальную застройку среднее значение скидки на торг 11,5% ( $K_t=0,885$ ). Доверительный интервал: 10,8% – 12,3%.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 9.2, стр. 297, таб. 194.

#### **Корректировка на торг**

##### Для производственно-складских объектов:

При продаже универсальных производственно-складских объектов среднее значение скидки на торг 12,4% ( $K_t=0,876$ ). Расширенный интервал: 7,5% – 17,2%.

При аренде универсальных производственно-складских объектов среднее значение скидки на торг 10,7% ( $K_t=0,893$ ). Расширенный интервал: 6,4% – 14,9%.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 7.2.1, стр. 261, таб. 164.

##### Для офисных объектов:

При продаже офисно-торговых объектов свободного назначения среднее значение скидки на торг 10,2%. Доверительный интервал: 9,8% – 10,7%.

При аренде офисно-торговых объектов свободного назначения среднее значение скидки на торг 8,4%. Доверительный интервал: 7,9% – 8,9%.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п.9.1.1, стр. 299, таб. 90.

#### **Корректировка на объем предложения (площадь)**

Корректировка на объем предложения для земельных участков под промышленную застройку рассчитывалась по формуле:  $K_{об.пр.}=(S_o/S_a)^{-0,15}$ ,

где  $S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м.,  $S_a$  – площадь аналога, кв.м.,

-0,15 – коэффициент торможения земельных участков под промышленную застройку.

Интервал: -0,01 до -0,29.

Корректировка на объем предложения для производственно-складских и офисных помещений рассчитывалась по формуле:  $K_{об.пр.}=(S_o/S_a)^{-0,16}$ ,  $K_{об.пр.}=(S_o/S_a)^{-0,13}$ ,

где  $S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м.,  $S_a$  – площадь аналога, кв.м.,  
-0,16 – коэффициент торможения для производственно-складских помещений.  
Интервал: -0,01 до -0,30.  
-0,13 – коэффициент торможения для офисных помещений. Интервал: -0,01 до -0,24.  
Источник информации: Информационный бюллетень «Российский оценщик», 2 квартал  
2017 г., таб. 14 (<http://noro.ru/>).

#### **Корректировка на наличие ж/д путей (для земельного участка)**

Корректировка принята на уровне  $K_{жд}=1,08$  как величина отношения удельной цены земельного участка под индустриальную застройку с железнодорожной веткой к удельной цене аналогичного участка без железнодорожной ветки. Расширенный интервал: 1,08-1,24.

Корректирующие коэффициенты определяются по справочнику оценщика «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 4.6, стр. 154, таб. 87.

#### **Корректировка на состояние отделки**

Для офисных объектов: Корректировка принята в размере  $K_{сост.}=1,27$  ( $1/0,79=1,27$ ) как обратная величина отношения удельной цены объекта в среднем состоянии, к удельной цене такого же объекта без отделкой (самоотделка). Доверительный интервал: 0,78 – 0,81.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п.5.7, стр. 183, таб. 56.

#### **Корректировка на наличие отопления**

Для производственно-складских объектов: Корректировки приняты на уровне  $K_{от.}=0,74$ , как величина отношения удельной цены объекта неотапливаемого к удельной цене такого же отапливаемого объекта. Доверительный интервал: 0,73 – 0,76.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 5.3, стр. 172, таб. 91.

#### **Корректировка на наличие ж/д путей (для зданий производственно-складского назначения)**

Корректировка принята на уровне  $K_{жд}=1,15$  как величина отношения удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки. Доверительный интервал: 1,14-1,16

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 4.2, стр. 142, таб. 67.

#### **Корректировка на коммунальные платежи**

Для производственно-складских объектов: Корректировки приняты на уровне  $K_{ком.}=0,83$  ( $1/1,20=0,83$ ), как обратная величина отношения удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке аренды такого же объекта без учета коммунальных платежей. Доверительный интервал: 1,18 – 1,22.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 6.4, стр. 255, таб. 160.

Для офисных объектов: Корректировка принята на уровне  $K_{ком.}=0,83$  ( $1/1,20=0,83$ ) как

обратная величина отношения удельной ставки офисно-торговых объектов с учетом коммунальных платежей к удельной ставке аренды такого же объекта без учета коммунальных платежей. Доверительный интервал: 1,16 – 1,24.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п.6.2, стр. 207, таб. 64.

### **Основные выводы по результатам анализа**

Рынок коммерческой недвижимости в городе Новосибирске и в прилегающих к г. Новосибирску населенных пунктах развит. На середину 2017 года на рынке недвижимости города Новосибирска и НСО осуществляют свою деятельность более 500 специализированных организаций, оказывающих услуги в области продажи/аренды недвижимости (большая часть которых работает на рынке г. Новосибирска, более 90%), более 5 специализированных печатных изданий и более десятка специализированных интернет сайтов.

Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 54 477 руб./кв.м., по производственно-складским помещениям – 21 357 руб./кв.м. За месяц средние удельные цены предложения выросли по офисным помещениям на 0,2%, по производственно-складским снизились на 0,8%.

В сентябре 2017 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 541 руб./кв.м./мес., по производственно-складским – 239 руб./кв.м./мес. За месяц арендные ставки предложения снизились по офисным объектам на 0,6%, по производственно-складским выросли на 1,0%.

По состоянию на сентябрь 2017 года на рынке коммерческой недвижимости в г. Новосибирске и в прилегающих к г. Новосибирску населенных пунктах цены продаж и арендных ставок стабилизировались. На текущий момент, объявления о продаже/аренде коммерческой недвижимости публикуются с ценами, предусматривающими возможность торга.

Средний срок экспозиции в сентябре 2017 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по производственно-складским объектам 39,9 недель, по офисным объектам 43,8 недель. На рынке аренды – по производственно-складским помещениям – 29,6 недель, по офисным – 23,8 недель.

Следует отметить, что на рынке коммерческих земельных участков, расположенных в Новосибирской области (вне города Новосибирска и прилегающих к нему территорий) предложение объектов крайне невелико, рыночная стоимость предлагаемых к продаже земельных участков сопоставима с их кадастровой стоимостью.

Количество предложений к аренде на рынке земельных участков незначительное.

Средняя цена 1 кв.м. земельных участков в г. Новосибирске составила 2 021 руб.

## 6. Описание процесса оценки объекта оценки

В процессе оценки рыночной стоимости использовали два подхода (сравнительный и доходный подходы), обязательные для проведения оценки согласно Федеральным стандартам Оценки (ФСО №1), от применения затратного подхода приведён обоснованный отказ. При расчете стоимости права собственности на земельный участок использовался сравнительный подход (метод сравнения продаж).

### Общий алгоритм расчётов:

- Обоснование отказа от применения затратного подхода;
- Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок;
- Определение стоимости объекта оценки методом корректировок в рамках сравнительного подхода;
- Определение стоимости объекта оценки методом капитализации в рамках доходного подхода;
- Согласование результатов оценки, полученных различными подходами;
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

### 6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В общем случае, стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует сумме стоимости прав на земельный участок и стоимости права собственности на объект капитального строительства, и рассчитывается, как правило, в следующей последовательности:

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

Затраты на создание (воспроизводство либо замещение) объектов капитального строительства вычисляются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных со строительством объекта капитального строительства земельного участка, и издержек, сопутствующих возведению объекта капитального строительства, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

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

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости затрат на создание объекта капитального строительства с учетом стоимости земельного участка.

$$\text{Ст.зп.} = \text{СВокс} + \text{Ст.з.у.}$$

- Ст.зп.** Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.
- СВокс** Стоимость затрат на создание объекта капитального строительства с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков, накопленного износа и прибыли предпринимателя, руб.
- Ст.з.у.** Стоимость прав на земельный участок объекта оценки, руб.

#### **Обоснование отказа от применения затратного подхода.**

При проведении оценки приносящей доход недвижимости, затратный подход не всегда отражает адекватный результат оценки стоимости.

Основным показателем для объекта залога является его ликвидность, которая характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке соответственно наиболее показательным для оценки в данном случае является сравнительный подход. Для объектов с инвестиционным потенциалом (которые приобретаются с целью их последующей сдачи в аренду) - доходный подход.

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.

Рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в городе Новосибирске и Новосибирской области развит, применение затратного подхода Оценщики сочли не целесообразным.

### **6.1.1. Расчет стоимости земельного участка на праве собственности**

#### **Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков.**

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим

требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

Целевое назначение и разрешенное использование;

Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;

Текущее использование земельного участка.

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

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

В рамках этой работы при определении рыночной стоимости земельного участка был использован **метод сравнения продаж**.

### **Расчет стоимости права собственности земельного участка методом сравнения продаж.**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **Выбор элементов сравнения:**

Согласно ФСО №7 п. 22 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирования;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

#### **Обоснование выбора метода:**

Наличие предложений к продаже на рынке земельных участков в г. Новосибирске, обусловил выбор метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м. земельного участка, так как данная единица сравнения является общепринятой на рынке земельных участков в г. Новосибирске и Новосибирской области.

При выборе объектов-аналогов Оценщиком проанализировали открытую информацию о предложениях к продаже земельных участков промышленного назначения в Кировском районе города Новосибирска (что является основными критериями отбора объектов-аналогов), размещённую в следующих источниках:

- еженедельный журнал «Справочник по недвижимости» (ноябрь 2017 – январь 2018 года);
- интернет-сайт: НГС-недвижимость <http://kn.ngs.ru/>, <http://www.domofond.ru/>;
- АВИТО - сайт бесплатных объявлений Новосибирска (<http://www.avito.ru/>), ЖИЛФОНД (<http://2304545.ru>).

Из объектов, предложенных к продаже на дату оценки были отобраны объекты - аналоги в соответствии со следующими правилами отбора аналогов:

- Категория земель – земли населенных пунктов;
- Земельные участки для индустриальной застройки;
- Площади земельных участков не более 2 Га;
- Участки расположены в промышленных зонах Кировского районов города Новосибирска и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность;
- Отсутствие на участке капитальных зданий, строений, объектов незавершенного строительства (земельные участки свободны от застройки).

В результате проведенного анализа для проведения расчетов были отобрано 4 объекта-аналога, наиболее полно соответствующие объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

Таблица 6.1.1. Описания объектов аналогов

Описание объекта	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Дата предложения	30.01.18	30.01.18	23.11.17	30.01.18
Продавец	ГК "Абазур", (383) 208-11-89, 8-951-392-51-15	ЦИАН, 8-913-789-67-11	АКН Город 383, 8-913-006-53-10, 8-903-049-04-04, (383) 287-53-10	ГК "Абазур", (383) 208-11-89, 8-951-392-51-15
Источник информации	<a href="https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-44-ga-ul-petuhova-">https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-44-ga-ul-petuhova-</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/161282171/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/161282171/</a>	<a href="https://land.ngs.ru/view/16427331/">https://land.ngs.ru/view/16427331/</a>	<a href="https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-22-ga-ul-severnyj-">https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-22-ga-ul-severnyj-</a>



	kirovskij-rajon/ земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	proezd-kirovskij-rajon/ земли населенных пунктов
Категория земель				
Описание	Земельный участок 2,44 Га для строительства складского комплекса и подъездного железнодорожного пути по ул. Петухова в Кировском районе, г. Новосибирск. Участок на Постановлении о выделении - договор аренды сделаем. Площадь участка: 24403 кв.м. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов). Разрешенное использование: строительства складского комплекса и подъездного железнодорожного пути (ж/д тупик).	Расположение площадка расположена в Кировском районе, по ул. Петухова. Рельеф участка ровный. Площадь: 520 соток. Целевое назначение участка строительство складского комплекса или ТЦ. Правовой статус земельного участка - аренда. Использование участка в прошлом территория свободна от застройки	Площадь участка - 3,5 га (возможно увеличение до 4,5 га, либо деление до 1 га). Расположение - площадка прилегает к ул. Петухова, 2-я линия (относительно ул. Петухова), находится в промышленной зоне. Рельеф участка - ровный. Целевое назначение участка - строительство складского комплекса, промышленного предприятия. Правовой статус земельного участка - собственность. Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. Коммуникации. Цена – 18 млн. руб./га.	Земельный участок 3,22 Га для строительства зданий складов и подъездного железнодорожного пути по ул. Северный проезд/Петухова в Кировском районе, г. Новосибирск. Участок на Постановлении о выделении — договор аренды сделаем. Площадь участка: 32186 кв.м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов). Разрешенное использование: строительство зданий складов и подъездного железнодорожного пути (ж/д тупик)
Вид права	право аренды	право аренды	право собственности	право аренды
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Город	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Ориентир, улица	ориентир - ул. Петухова, 79а (АЗС Хорос)	по ул. Петухова	ориентир - ул. Петухова	ул. Северный проезд (ориентир - Петухова, 79а АЗС Хорос)
Площадь земельного участка, кв.м.	24 403	52 000	35 000	32 186
Цена предложения, руб.	32 000 000	70 000 000	63 000 000	37 000 000
Цена предложения 1 кв. м., руб.	1 311	1 346	1 800	1 150
Наличие ж/д путей	есть	нет	есть	есть
Инфраструктура окружающей застройки	развита	развита	развита	развита

### Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В данном случае расчет с Продавцом предполагается денежными средствами, а все связанные с кредитованием вопросы и расходы ложатся на Покупателя и на стоимость сделки не влияют.

### Корректировка на условия сделки

В данном отчете оценщик подбирал аналоги таким образом, чтобы исключить влияние данного фактора, т.е. все данные брались из открытых источников, а это подтверждает рыночные условия сделки, поэтому данная корректировка не применялась.

### Корректировка на динамику сделок на рынке (дату предложения)

Корректировка на динамику сделок на рынке не требуется, так как разница в датах предложения объектов аналогов и даты оценки незначительна.

### Корректировка на разрешенное использование

Корректировка на разрешенное использование не требуется, так объекты аналоги и объект оценки имеют сопоставимое разрешенное использование.

## Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не требуется, так как объект оценки и объекты аналоги расположены в промышленных зонах Кировского района и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность.

При сопоставлении характеристик объектов аналогов и объекта оценки было признано целесообразным учесть следующие корректировки:

Наименование корректировки	Обозначение	Обоснование примененной корректировки
Корректировка на передаваемые права	Кп.	Корректировка на передаваемые права для земельных участков под индустриальную застройку принята на уровне $K_p=1,19$ ( $1/0,84=1,19$ ) как обратная величина отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности. Доверительный интервал: 0,83 - 0,85. Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 5.1, стр. 169, таб. 99.
Корректировка на торг	Кт.	При продаже земельных участков под индустриальную застройку среднее значение скидки на торг 11,5% ( $K_t=0,885$ ). Доверительный интервал: 10,8% – 12,3%. Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 9.2, стр. 297, таб. 194.
Корректировка на объем предложения	Коб.пр.	Корректировка на объем предложения для земельных участков под промышленную застройку рассчитывалась по формуле: $K_{об.пр.}=(S_o/S_a)^{-0,15}$ , где $S_o$ – площадь оцениваемого объекта, кв.м., $S_a$ – площадь аналога, кв.м., -0,15 – коэффициент торможения земельных участков под промышленную застройку. Интервал: -0,01 до -0,29. Источник информации: Информационный бюллетень «Российский оценщик», 2 квартал 2017 г., таб. 14 ( <a href="http://nogo.ru/">http://nogo.ru/</a> )
Корректировка на наличие ж/д путей	Кжд	Корректировка принята на уровне $K_{жд}=1,08$ как величина отношения удельной цены земельного участка под индустриальную застройку с железнодорожной веткой к удельной цене аналогичного участка без железнодорожной ветки. Расширенный интервал: 1,08-1,24. Корректирующие коэффициенты определяются по справочнику оценщика «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 4.6, стр. 154, таб. 87.

Расчёт стоимости земельного участка. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35 объекта оценки на праве собственности методом сравнения продаж.

Таблица 6.1.2.

Показатель	Ед. изм.	Земельный участок	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь, кв. м.	кв.м.	333 464	24 403	52 000	35 000	32 186
Цена предложения, руб.		-	32 000 000	70 000 000	63 000 000	37 000 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.	-	1 311	1 346	1 800	1 150
Коэффициент вариации		<b>17,23%</b>				
Корректировка на передаваемые права		-	1,19	1,19	1	1,19
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	1 560	1 602	1 800	1 369
Корректировка на торг		-	0,885	0,885	0,885	0,885
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	1 381	1 418	1 593	1 212
Общая площадь, кв. м.	кв.м.	333 464	24 403	52 000	35 000	32 186
Отношение площади объекта оценки к объекту аналогу, $S_o.o./S_o.a.$		-	13,665	6,413	9,528	10,361
Корректировка на масштаб		-	0,676	0,756	0,713	0,705
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	934	1 072	1 136	854
Наличие ж/д путей		есть	есть	нет	есть	есть

Корректировка на ж/д		-	1	1,15	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	<b>934</b>	<b>1 233</b>	<b>1 136</b>	<b>854</b>
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка Объекта оценки на праве собственности (округленно)	руб./кв.м.	<b>1 039</b>				
Рыночная стоимость земельного участка (округленно)	руб.	<b>346 470 000</b>				

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35 объекта оценки, по состоянию на 30 января 2018 года составляет (округленно): **Ст.з.у. = 346 470 000 руб.**

Для расчета рыночной стоимости объектов капитального строительства определялась стоимость права собственности земельных участков, приходящихся на каждое здание объекта оценки, (округленно) в руб.

Расчет проводится пропорционально площадям зданий, расположенным на земельном участке площадью 333464 кв.м.

$$\text{Сз.у.окс.} = \text{Сз.у.} / \text{Сокс} * \text{Сокс}, \text{ где}$$

**Сз.у.окс.** – площадь земельного участка, приходящегося на здание объект оценки, кв.м;

**Сз.у.** – общая площадь земельного участка, кв.м.;

**Сокс.** – общая площадь объектов капитального строительства, (57 271,7 кв.м.)

**Сокс** – площадь здания объекта оценки, кв.м.

Таблица 6.1.3.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Площади земельных участков, приходящихся на каждое здание объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость земельных участков, приходящихся на каждое здание объекта оценки (округленно), руб.
Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	45790,5	266 615	277 000 000
Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	11481,2	66 849	69 500 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>57 271,7</b>	<b>333464</b>	<b>346 470 000</b>

## 6.2. Сравнительный подход (метод корректировок)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

При применении 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

использование 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 сегменты рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

**Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий (алгоритм расчётов):**

- ✓ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ✓ Выбор единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.
- ✓ Проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту - аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.
- ✓ Введение и обоснование шкалы корректировок по элементам сравнения.
- ✓ Корректировка значения единицы сравнения для объектов - аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-сравнения по данному элементу сравнения. При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".
- ✓ Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам.

**Обоснование применения сравнительного подхода и выбор метода расчёта при оценке недвижимости.**

Учитывая, что на дату оценки имеется доступная, достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, Оценщики сочли возможным и целесообразным применение сравнительного подхода в рамках данной работы.

Уровень развития рынка коммерческой недвижимости в городе Новосибирске и НСО обусловил выбор метода корректировок в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м. зданий/помещений, так как данная единица сравнения является общепринятой на рынке коммерческой недвижимости города Новосибирска и Новосибирской области.

#### **Выбор элементов сравнения.**

Выбор объектов аналогов осуществляется согласно принципам (на основании элементов сравнения) указанным в пункте 6.1.1.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщики пришли к выводу о необходимости выбора объектов аналогов с учетом конструктивных особенностей зданий/помещений и их функционального назначения.

В результате объект был разделен на:

- объекты производственно-складского назначения;
- объекты офисного назначения.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м. производственно-складских и офисных объектов, так как данная единица сравнения является общепринятой на рынке коммерческой недвижимости города Новосибирска и Новосибирской области.

## Выбор объектов аналогов для расчёта стоимости производственно-складского здания объекта оценки

При выборе объектов аналогов, оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к продаже объектов производственно-складского назначения более 3 000 кв.м. в различных районах города Новосибирска (что является основными критериями отбора объектов аналогов), размещённую в следующих источниках:

- еженедельный журнал «Справочник по недвижимости» (ноябрь 2017 – январь 2018 года);
- интернет-сайт НГС-недвижимость (<http://kn.ngs.ru/>, <http://nsk.ners.ru/>, <http://www.sasn.ru/>, <http://www.domofond.ru/>),
- АВИТО - сайт бесплатных объявлений Новосибирска (<http://www.avito.ru/>).

Из объектов, предложенного к продаже на дату оценки были отобраны объекты аналоги в соответствии со следующими правилами отбора аналогов:

- Объекты аналоги производственно-складского назначения, расположенные в промышленных зонах Кировского, Ленинского и Калининского районов города Новосибирска, имеющие с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность;
- Объекты аналоги находятся в состоянии пригодном для использования без дополнительных затрат на ремонт или дооснащение.

В результате проведенного анализа для проведения расчетов было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее полно соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

В таблице 6.2.1 представлено общее описание объектов аналогов производственно-складского назначения.

Таблица 6.2.1.

Описание объектов аналогов

Описание объекта	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Дата оценки, продажи, предложения	29.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18
Продавец	ГЖЦ, Андрей Петрович, (383) 347-90-22, 8-983-126-26-00	ЦИАН, 8-913-789-67-11	Собственник, 8-914-351-22-22	БК НЕДВИЖИМОСТЬ, Михаил, (383) 221-21-21, 8-913-007-68-93	ООО "Деловой Новосибирск", Белых Дмитрий Валерьевич, (383) 363-18-18
Источник информации	<a href="https://kn.ngs.ru/view/35545301/">https://kn.ngs.ru/view/35545301/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/161282537/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/161282537/</a>	<a href="https://kn.ngs.ru/view/36022541/">https://kn.ngs.ru/view/36022541/</a>	<a href="https://kn.ngs.ru/view/31796263/">https://kn.ngs.ru/view/31796263/</a>	<a href="http://www.dn-nnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p017379ik/">http://www.dn-nnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p017379ik/</a>
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Описание объекта-аналога	Продам отапливаемый склад площадью 5200м2, первый этаж 2050м2, высота потолков 7м и второй этаж 3100м2, высота потолков от 3м до 6м, два подъемника один 3,5т второй 1,6т пол бетонная стяжка, есть офисы на первом и втором этажах площадь 240м2, мощность до 1меговата, имеются ж/д и	Земельный участок 1 га (в собственности). Площадь помещения: 3000 кв. м. Высота: 8 метров, возможно стеллажное хранение Наличие всех коммуникаций. Газовая ТП. Электрические мощности. Подъезд под фуру (площадка под разгрузку)	Предлагаем к продаже складской комплекс по ул. Тайгинская 4/1.Площадь территории 2,46 Га. Два жд тупика 255 и 225 метров. Въезд с Тайгинской. Складские 5524м2 (1906+1152+850+450+583+583). Площадка с козловым краном 4000м2. Офисное помещение 66м2. Прямой договор с энергосбытом, газ по периметру.	Объект расположен в Кировском районе на ул. Тюменская. Общая площадь производственных площадей 3 400 кв. м. (Собственность) Площадь земельного участка около 0.87 Га. (Договор аренды). Установлены несколько кран-балок г/п 3 000 кг. Со стороны производственной площадки устроены	Предлагается к продаже отапливаемое складское помещение общей площадью 6055,1 кв.м. Материал стен ж/б панели обшитые утепителем и сайдингом. Кровля- ж/бетонные плиты ПНКЛ 30 мм. Высота потолка 8,30 м, пол бетонный беспылевой (допустимая нагрузка 5-7

	авто пандус, также в склад может войти для разгрузки железнодорожный вагон, территория для разворота и стоянки фур, земля в общей долевой собственности 27492м2. цена 104000000 рублей		Земля, жд тупики и помещения все в собственности. Собственник физ.лицо	несколько ворот высотой 4 м, предназначенных для погрузки/разгрузк и большегрузного транспорта. Общая мощность около 150 кВт, есть лимиты для увеличения. Водоснабжение и отопление центральное. Комплекс расположен в удачном и легко узнаваемом месте с точки зрения логистики и доступа	т/кв.м.), 4-ро ворот размером 4x4,5 м (новые автоматические), шаг колонн 12x12м. В настоящее время помещение разделено на три секции перегородками из металлического профиля. Установлена пожарная сигнализация. Отопление воздушное от газовой котельной, вода. э/мощности до 100 кВт. Установлена пожарная сигнализация, система пожаротушения-гидранты. Общая площадь земельного участка 76362 кв.м. (7,63 Га), в собственности, оформлен участок будет в долевую собственность. Хорошая транспортная развязка - удобные выезды на федеральные трассы М 51 и М 52. Комиссия для покупателя- 0%
Общая площадь, кв.м.	5 200	3 000	5 500	3 400	6 055,1
Цена продажи (предложения) объекта-аналога, руб.	104 000 000	80 000 000	109 500 000	75 000 000	127 157 000
Цена предложения 1 кв.м. объекта-аналога, руб.	20 000	26 667	19 909	22 059	21 000
Область	Новосибирская	Новосибирская	Новосибирская	Новосибирская	Новосибирская
Город	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	Новосибирская	г. Новосибирск
Район	Кировский	Кировский	Калининский	Кировский	Ленинский
Улица	ул. Петухова	ул. Петухова	ул. Тайгинская, д. 4/1	ул. Тюменская, д. 8	ул. Толмачевская
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие ж/д путей	есть	нет	есть	нет	нет
Окружающая застройка	Производственно-складские и общественные объекты	Производственно-складские и общественные объекты	Производственно-складские и общественные объекты	Производственно-складские и общественные объекты	Производственно-складские и общественные объекты

При анализе объектов аналогов и объекта оценки установлено, что вид права на недвижимое имущество, условия продажи, условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки типичны для рынка недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Объекты аналоги представлены к продаже на дату оценки, корректировка на время предложения (динамику сделок) по этим объектам не требуется.

Корректировка на местоположение не требуется, так как объект оценки и объекты аналоги расположены в промышленных районах города Новосибирска и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность.

Техническое состояние объектов аналогов сопоставимо с техническим состоянием объекта оценки, корректировка на техническое состояние не требуется.

### Выбор элементов сравнения и обоснование корректировок.

При сопоставлении характеристик объектов аналогов и объекта оценки было признано целесообразным учесть следующие корректировки по выбранным элементам сравнения:

Наименование корректировки	Обозначение	Обоснование примененной корректировки
Корректировка на торг	Кт.	При продаже универсальных производственно-складских объектов среднее значение скидки на торг 12,4% (Кт=0,876). Расширенный интервал: 7,5% – 17,2%. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 7.2.1, стр. 261, таб. 164.
Корректировка на объем предложения	Коб.пр.	Корректировка на объем предложения для производственно-складских объектов рассчитывалась по формуле: $Коб.пр. = (So/Sa)^{-0,16}$ , где So – площадь оцениваемого объекта, кв.м., Sa – площадь аналога, кв.м., -0,16 – коэффициент торможения для производственно-складских объектов. Интервал: -0,01 до -0,30. Источник информации: Информационный бюллетень «Российский оценщик», 2 квартал 2017 г., таб. 14 ( <a href="http://noro.ru/">http://noro.ru/</a> )
Корректировка на наличие ж/д путей	Кжд	Корректировка принята на уровне Кжд=1,15 как величина отношения удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки. Доверительный интервал: 1,14-1,16 Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 4.2, стр. 142, таб. 67.
Корректировка на наличие отопления	Кот.	Для производственно-складских объектов: Корректировки приняты на уровне Кот.=0,74, как величина как величина отношения удельной цены объекта неотапливаемого к удельной цене такого же отапливаемого объекта. Доверительный интервал: 0,73 – 0,76. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 5.3, стр. 172, таб. 91.

Расчет стоимости корпуса №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275 объекта оценки с учетом стоимости земельного участка сравнительным подходом приведен в таблице 6.2.2.

Таблица 6.2.2.

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Дата предложения	-	30.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18
Площадь объекта оценки	кв.м.	45 790,5	5 200	3 000	5 500	3 400	6 055,1
Цена объекта аналога	-	-	104 000 000	80 000 000	109 500 000	75 000 000	127 157 000
Цена предложения 1 кв.м. объекта аналога с НДС, руб.	руб./кв.м.	-	20 000	26 667	19 909	22 059	21 000
Коэффициент вариации	%	<b>11,38%</b>					
Корректировка на торг	-	-	0,876	0,876	0,876	0,876	0,876
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта-аналога	руб./кв.м.	-	17 520	23 360	17 440	19 324	18 396
Площадь объекта	кв. м.	45 790,5	5 200	3 000	5 500,0	3 400	6 055,1

Отношение площадей объекта оценки и объекта аналога	-	-	8,806	15,264	8,326	13,468	7,562
Корректировка на объем предложения (Коб.пр.)	-	-	0,706	0,647	0,712	0,660	0,723
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта-аналога	руб./кв.м.	-	12 369	15 114	12 417	12 754	13 300
Наличие ж/д путей			есть	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ж/д			1,00	1,15	1,00	1,15	1,15
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12 369	17 381	12 417	14 667	15 295
Корректировка на наличие отопления	-		0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта-аналога	руб./кв.м.	-	<b>9 153</b>	<b>12 862</b>	<b>9 189</b>	<b>10 854</b>	<b>11 318</b>
Скорректированная цена 1 кв.м. Объекта оценки (округленно)	руб./кв.м.	<b>10 675</b>					
Стоимость объекта оценки производственно-складского назначения площадью 45790,5 кв.м. с учетом стоимости земельного участка (округленно)	руб.	<b>488 813 588</b>					

Стоимость 1 кв.м. объекта оценки определялась как среднеарифметическое значение скорректированной цены 1 кв.м. объектов аналогов, так как объекты аналоги имеют равнозначную сопоставимость с объектом оценки.

#### **Выбор объектов аналогов для расчёта стоимости офисного здания объекта оценки**

При выборе объектов аналогов, оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к продаже объектов офисного назначения площадью от 1 000 кв.м. (что является основными критериями отбора объектов аналогов), размещённую в следующих источниках:

- еженедельный журнал «Справочник по недвижимости» (ноябрь 2017 года – январь 2018 года);
- интернет-сайт НГС-недвижимость (<http://kn.ngs.ru/>, <http://nsk.ners.ru/>, <http://www.sasn.ru/>, <http://www.domofond.ru/>),
- АВИТО - сайт бесплатных объявлений Новосибирска (<http://www.avito.ru/>).

Из объектов, предложенного к продаже на дату оценки были отобраны объекты аналоги в соответствии со следующими правилами отбора аналогов:

- Помещения офисного назначения (кабинетная система);
- Объекты расположены в промышленных зонах Ленинского, Кировского и Заельцовского районов города Новосибирска и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность.

В результате проведенного анализа для проведения расчетов было отобрано 4 объекта-аналога, наиболее полно соответствующие объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

В таблице 6.2.3 представлено общее описание объектов аналогов офисного назначения.

Таблица 6.2.3.

#### Описание объектов аналогов

Описание объекта	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Дата оценки, продажи, предложения	29.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18
Продавец	Юрий, 8-913-898-47-44	ЖИЛФОНД, Сергей Владимирович, 8-960-	ООО "Деловой Новосибирск",	ООО "Деловой Новосибирск", Белых



		790-24-73	Лысенко Марина Сергеевна, (383) 363-18-18	Дмитрий Валерьевич, (383) 363-18-18
Источник информации	<a href="https://kn.ngs.ru/view/36016441/">https://kn.ngs.ru/view/36016441/</a>	<a href="https://kn.ngs.ru/view/39038561/">https://kn.ngs.ru/view/39038561/</a>	<a href="http://www.dnnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023300osz/">http://www.dnnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023300osz/</a>	<a href="http://www.dnnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p012818osz/">http://www.dnnsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p012818osz/</a>
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Описание объекта-аналога	<p>Предлагается к продаже пятиэтажное помещение офисного типа.</p> <p>Отдельный вход.</p> <p>Состояние - не требующее ремонта.</p> <p>На каждом этаже есть свой сан. узел.</p> <p>В шаговой доступности от главных магистралей города - ул. Дуси Ковальчук, ул. Жуковского, в 15 минутах ходьбы от станции метро "Заельцовская". В тихом месте, вдали от шумных магистралей.</p> <p>Нет проблем с парковочными местами.</p> <p>Возможен хороший торг</p>	<p>Предлагается к продаже новое 5-этажное административное здание с подземной парковкой, расположенное в Ленинском районе по ул. Станционной, 60 г.</p> <p>Общая площадь здания - 4419 м<sup>2</sup>, из них:</p> <p>-подвальный этаж - 849 м<sup>2</sup>, высота 2,95 м, где расположены парковка на 23 м/места, электрощитовая, венткамера, насосная;</p> <p>-1-й этаж 847, высота 4,50 м., свободная планировка;</p> <p>-2-й этаж 848 м<sup>2</sup>, высота 4,50 м., свободная планировка;</p> <p>-3-й этаж 848 м<sup>2</sup>, высота 3,60 м., свободная планировка;</p> <p>-4-й этаж 800 м<sup>2</sup>, высота 3,60 м., свободная планировка.</p> <p>- 5-й этаж (технический) - 222 м<sup>2</sup>, высота 3,55 м., расположены - помещение лифтовой, газовая котельная, венткамера, подсобные помещения.</p> <p>- водоснабжение - городской водопровод;</p> <p>- теплоснабжение, горячая вода - от собственной газовой котельной крышного исполнения;</p> <p>электроснабжение - 99,4 кВт;</p> <p>- лифты: два лифта CANNY грузоподъемностью 1000кг и 400 кг с частотным регулированием движения (плавный ход), отделка кабин - нержавеющая сталь.</p> <p>Площадь земельного участка 3285 м<sup>2</sup>, кадастровый номер участка - 54:35:062110:836.</p> <p>Асфальтированная</p>	<p>Предлагается к продаже здание административного назначения с земельным участком для оптово-розничной компании, клиники, чистого производства (пищевое, швейное) и т.п.</p> <p>Месторасположение Кировский район г. Новосибирска, (80 метров до красной линии), прямой свободный проезд по асфальтированной дороге, 280 метров до остановки общественного транспорта.</p> <p>Окружение - производственно-складские базы, автомобильный рынок, торговый город «Левобережный», крупный густонаселенный жилой массив.</p> <p>Характеристики</p> <p>Нежилое здание общей площадью 1527,5 кв.м:</p> <p>- подвал 224,2 кв.м, высота потолка 2,55 м;</p> <p>- 1 этаж 460,3 кв.м, высота потолка 2,96 м;</p> <p>- 2 этаж 431,1 кв.м, высота потолка 2,95 м;</p> <p>- 3 этаж (мансарда) 411,9 кв.м, высота потолка переменная.</p> <p>Год постройки - 1983.</p> <p>Фундамент - монолитный ростверк по свайному основанию. Стены - монолит, кирпич.</p> <p>Крыша - профнастил с полимерным покрытием.</p> <p>Перекрытия - железобетонные.</p> <p>Окна - пластиковые с решетками. Здание в хорошем состоянии, полностью отремонтировано: полы - плитка/линолеум, стены - обои под покраску/штукатурка, потолок - армстронг.</p>	<p>Отдельно стоящее 2-х этажное офисное здание с подвалом 1993 года постройки. 2 линия от магистрали. Удобный подъезд с ул. Станционная, на прилегающей территории имеется парковка.</p> <p>Общая площадь 1108,5 кв.м: подвал 372,3 кв.м (не эксплуатируется); 1 этаж 373,1 кв.м; 2 этаж 363,1 кв.м.</p> <p>Кабинетная система, отличный ремонт, центральные коммуникации, э/мощности 16,5 кВт, охранно-пожарная сигнализация.</p> <p>Земля в аренде до 2017 г. (оплата - 18 000 рублей в квартал). Цена объекта 30 000 000 рублей</p>

		парковка на 73 автомобиля. 1-й этаж в настоящее время сдан в долгосрочную аренду до 2022 года и приносит доход чуть менее 400 000 руб/месяц, Цена продажи: 89 000 000 руб. с учетом НДС	Коммуникации - все коммуникации - центральные. Предусмотрена система вентиляции, смонтирована пожарная сигнализация, в некоторых комнатах (в т.ч. в серверной) установлены кондиционеры. Земельный участок в аренде (ведется процедура заключения договора аренды). Общая площадь 1518 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для эксплуатации нежилого здания. Собственник юридическое лицо. Обременения не зарегистрированы. Стоимость объекта 42 000 000 рублей с учетом НДС (возможен торг)	
Общая площадь, кв.м.	7 400	4 400	1 527,5	1 108,5
Цена продажи (предложения) объекта-аналога, руб.	199 900 000	89 000 000	42 000 000	30 000 000
Цена предложения 1 кв.м. объекта-аналога, руб.	27 014	20 227	27 496	27 064
Город	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск
Район	Заяльцовский	Ленинский	Кировский	Ленинский
Улица	ул. Союза Молодежи 2-я, д. 31	ул. Станционная	ул. Петухова (ориентир)	ул. Станционная
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки объекта оценки	Типовое (среднее состояние)	Без ремонта (самоотделка)	Типовое (среднее состояние)	Типовое (среднее состояние)
Окружающая застройка	Производственно-складские и общественные объекты	Производственно-складские и общественные объекты	Производственно-складские и общественные объекты	Производственно-складские и общественные объекты

При анализе объектов аналогов и объекта оценки установлено, что вид права на недвижимое имущество, условия продажи, условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки типичны для рынка недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Объекты аналоги представлены к продаже на дату оценки, корректировка на время предложения (динамику сделок) по этим объектам не требуется.

Корректировка на местоположение не требуется, так как объект оценки и объекты аналоги расположены в промышленных районах города Новосибирска и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность.

#### **Выбор элементов сравнения и обоснование корректировок.**

При сопоставлении характеристик объектов аналогов и объекта оценки было признано целесообразным учесть следующие корректировки по выбранным элементам сравнения:

Наименование корректировки	Обозначение	Обоснование примененной корректировки
Корректировка на торг	Кт.	При продаже офисно-торговых объектов свободного назначения среднее значение скидки на торг 10,2%. Доверительный интервал: 9,8% – 10,7%. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п.9.1.1, стр. 299, таб. 90.
Корректировка на объем предложения	Коб.пр.	Корректировка на объем предложения для офисных помещений рассчитывалась по формуле: $K_{об.пр.} = (S_o/S_a)^{-0,13}$ , где $S_o$ – площадь оцениваемого объекта, кв.м., $S_a$ – площадь аналога, кв.м., -0,13 – коэффициент торможения для офисных помещений. Интервал: -0,01 до -0,24. Источник информации: Информационный бюллетень «Российский оценщик», 2 квартал 2017 г., таб. 14 ( <a href="http://noroo.ru/">http://noroo.ru/</a> )
Корректировка на состояние отделки	Ксост.	Корректировка принята в размере $K_{сост.} = 1,27$ ( $1/0,79 = 1,27$ ) как обратная величина отношения удельной цены объекта в среднем состоянии, к удельной цене такого же объекта без отделки (самоотделка). Доверительный интервал: 0,78 – 0,81. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п.5.7, стр. 183, таб. 56.

Расчет стоимости здания (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481,2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274 объекта оценки с учетом стоимости земельного участка сравнительным подходом приведен в таблице 6.2.4.

Таблица 6.2.4.

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Дата предложения	-	30.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18	29.01.18
Площадь объекта оценки	кв.м.	11 481,2	7 400	4 400	1 527,5	1 108,5
Цена объекта аналога	-	-	199 900 000	89 000 000	42 000 000	30 000 000
Цена предложения 1 кв.м. объекта аналога с НДС, руб.	руб./кв.м.	-	27 014	20 227	27 496	27 064
Коэффициент вариации	%	<b>11,87%</b>				
Корректировка на торг	-	-	0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта-аналога	руб./кв.м.	-	24 259	18 164	24 691	24 303
Площадь объекта	кв. м.	11 481,2	7 400	4 400	1 527,5	1 108,5
Отношение площадей объекта оценки и объекта аналога	-	-	1,552	2,609	7,516	10,357
Корректировка на объем предложения (Коб.пр.)	-	-	0,944	0,883	0,769	0,738
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта-аналога	руб./кв.м.	-	22 900	16 039	18 987	17 936
Состояние отделки	-	Типовое (среднее состояние)	Типовое (среднее состояние)	Без ремонта (самоотделка)	Типовое (среднее состояние)	Типовое (среднее состояние)
Корректировка на состояние отделки	-	-	1	1,27	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта-аналога	руб./кв.м.	-	<b>22 900</b>	<b>20 370</b>	<b>18 987</b>	<b>17 936</b>
Скорректированная цена 1 кв.м. Объекта оценки (округленно)	руб./кв.м.	<b>20 048</b>				
Стоимость объекта оценки офисного назначения площадью 11481,2 кв.м. с учетом стоимости земельного участка (округленно)	руб.	<b>230 175 098</b>				

Стоимость 1 кв.м. объекта оценки определялась как среднеарифметическое значение скорректированной цены 1 кв.м. объектов аналогов, так как объекты аналоги имеют равнозначную сопоставимость с объектом оценки.

Таким образом, стоимость объекта оценки по состоянию на 30 января 2018 года рассчитанная сравнительным подходом (метод корректировок) с учетом стоимости земельного участка составляет (округленно): **Ст.с.п.= 718 988 686 руб.**

№ п/п	Наименование объекта оценки по свидетельству	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом с учетом стоимости земельного участка, руб.
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	45790,5	488 813 588
2	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	11481,2	230 175 098
<b>ИТОГО по всему объекту оценки:</b>		-	<b>718 988 686</b>

### 6.3. Доходный подход (метод капитализации)

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.

#### **Применяя доходный подход к оценке, необходимо:**

- установить период прогнозирования;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования.

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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.

### **Обоснование применения доходного подхода и выбор метода расчёта.**

Объект оценки является недвижимым имуществом, предназначенным для получения дохода.

Учитывая, что на дату оценки имеется достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщики сочли возможным и целесообразным применение доходного подхода в рамках данной работы.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода возможно:

- на основании информации об аренде аналогичных объектов;
- на основании информации об операционной деятельности.

Выбор метода расчета базируется на принятой в регионе практике использования коммерческих помещений. Информация о сдаче в аренду различных видов коммерческой недвижимости в г. Новосибирске и Новосибирской области доступна, достоверна и позволяет с достаточной степенью достоверности спрогнозировать будущие доходы. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, не требует значительных затрат на ремонт или реконструкцию.

В рамках данного подхода Оценщики использовали в качестве метода расчета рыночной стоимости объекта: – **метод капитализации**, так как рынок аренды коммерческой недвижимости стабилен, доходы прогнозируемы, а объект оценки находится в техническом состоянии, не требующем значительных затрат на ремонт или реконструкцию.

### **Метод прямой капитализации.**

Метод 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.

В мировой практике выделяют три показателя, описывающего будущие доходы: потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – это доход, приносимый недвижимостью при 100% загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат. ПВД определяется как выручка от арендной платы;

$$\text{ПВД} = \text{Ап. 1 кв.м.} * 12 * S$$

<b>Ап. 1 кв.м.</b>	Величина арендной платы за 1 кв. м. в месяц;
<b>12</b>	Количество месяцев в году;
<b>S</b>	Площадь пригодная для сдачи в аренду, кв.м.

**Действительный валовой доход (ДВД)** – это потенциальный валовой доход, уменьшенный на недосбор платежей и потери от недозагрузки площадей (вакансии).

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Ппн.} - \text{Пн}$$

<b>Ппн.</b>	Потери от потенциальных неплатежей;
<b>Пн</b>	Потери от недозагрузки помещений.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – доход равный действительному валовому доходу за вычетом эксплуатационных расходов за год.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Зс.о.}$$

**Зс.о.** Затраты на содержание объекта (эксплуатационные расходы), руб.

В качестве показателя, описывающего будущие доходы, был выбран **чистый операционный доход**. Стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$Ст = ЧОД / СК$$

<b>Ст</b>	Текущая стоимость объекта недвижимости;
<b>ЧОД</b>	Чистый операционный доход;
<b>СК</b>	Ставка капитализации.

#### **Определение потенциальных потерь от неплатежей.**

Величина потенциальных неплатежей принята в расчетах равной 0, так как в настоящее время арендодатели широко практикуют взимание залога и авансовых платежей за сдаваемые в наем помещения. **Ппн. = 0.**

#### **Определение потенциальных потерь от недозагрузки помещений.**

Исходя из сложившейся практики, большинство договоров аренды нежилых помещений заключаются на срок 11 месяцев (такие договора не требуют регистрации УФРС). Один месяц отводится на перезаключение договора аренды или поиск новых арендаторов. Таким образом, величина потенциальных потерь от недозагрузки помещений составит:  $1/12 = 8,33\%$ .

#### **Расчет чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта.

Операционные расходы (эксплуатационные расходы) включают следующие статьи:

- Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта и другие.
- Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемого объекта. Как правило, – это расходы на управление зданием, коммунальные платежи, охрана, уборка помещений общего пользования, вывоз мусора и другие.
- Резерв на замещение – величина средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат.

В данном случае, величина постоянных затрат (налоговые выплаты, расходы на страхование и т.д.), а также величина переменных расходов и резервов на замещение принята по рыночным данным на уровне 13% для производственно-складских площадей (11,5% - 14,5%) и 17,9% для офисных площадей (интервал: 17,1% - 18,8%) в соответствии со средним значением интервала от потенциального валового дохода.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п. 7.3.1, стр. 229, таб. 72; «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 3.1, стр. 72, таб. 30.

#### **Расчёт величины арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки.**

Расчёт величины арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки проводился методами сравнительного подхода.

В мировой и отечественной практике принято в качестве объектов - аналогов выбирать объекты сходного с объектом оценки функционального назначения (принцип полезности).

Объект оценки позиционируется на рынке коммерческой недвижимости как здания производственно-складского и офисного назначения.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщики пришли к выводу о необходимости выбора объектов аналогов с учетом конструктивных особенностей помещений и их функционального назначения.

В результате объект был разделен на:

- объекты производственно-складского назначения;
- объекты офисного назначения.

В качестве единицы сравнения принята стоимость аренды 1 кв.м. производственно-складских и офисных зданий/помещений в месяц, так как это наиболее распространенная единица сравнения на рынке аренды коммерческой недвижимости в г. Новосибирске.

**Критерии отбора объектов аналогов для расчёта потенциального валового дохода для помещений производственно-складского назначения объекта оценки.**

При выборе объектов аналогов, оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к аренде помещений площадью от 2 000 кв.м. в различных районах города Новосибирска (что является основными критериями отбора объектов-аналогов), размещённую в следующих источниках:

- еженедельный журнал «Справочник по недвижимости» (ноябрь 2017 – январь 2018 года);
- интернет-сайты: НГС-недвижимость (<http://kn.ngs.ru/>), <http://nsk.ners.ru/>, <http://www.sasn.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>),
- АВИТО - сайт бесплатных объявлений Новосибирска (<http://www.avito.ru/>), ЖИЛФОНД (<http://2304545.ru/>).

Из объектов, предложенных к аренде на дату оценки были отобраны объекты - аналоги в соответствии со следующими правилами отбора аналогов:

- Объекты производственно-складского назначения имеющие с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность;
- Объекты аналоги расположены в промышленных зонах Кировского района города Новосибирска.
- Выбранные объекты аналоги – здания/помещения производственно-складского назначения. Планировка помещений позволяет в случае необходимости сдавать их в аренду частями, поэтому критерий различия в масштабе между объектом аренды и объектами аналогами, по мнению оценщика, является не существенным, корректировка на масштаб в рамках сравнительного подхода не применялась;
- Объекты аналоги находятся в состоянии пригодном для использования без дополнительных затрат на ремонт или дооснащение.

В результате проведенного анализа для проведения расчетов было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее полно соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим характеристикам.

В таблице 6.3.1 представлено общее описание объектов аналогов производственно-складского назначения.

Таблица 6.3.1.

**Описание объектов аналогов**

Описание объекта	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Дата оценки (предложения к аренде)	30.01.18	30.01.18	30.01.18	30.01.18	30.01.18
Продавец	ООО Деловой Новосибирск, Марина Сергеевна Белых, (383) 363-18-18	ООО Деловой Новосибирск, Марина Сергеевна, (383) 363-18-18	ООО Деловой Новосибирск, Белых Дмитрий Валерьевич, (383) 363-18-18	ООО Деловой Новосибирск, Марина Сергеевна, (383) 363-18-18	ООО Деловой Новосибирск, Белых Дмитрий Валерьевич, (383) 363-18-18
Источник информации	<a href="http://www.dn-nsk.ru/catalog/com">http://www.dn-nsk.ru/catalog/com</a>	<a href="http://www.dn-nsk.ru/catalog/com">http://www.dn-nsk.ru/catalog/com</a>	<a href="http://www.dn-nsk.ru/catalog/com">http://www.dn-nsk.ru/catalog/com</a>	<a href="http://www.dn-nsk.ru/catalog/com">http://www.dn-nsk.ru/catalog/com</a>	<a href="http://www.dn-nsk.ru/catalog/com">http://www.dn-nsk.ru/catalog/com</a>

	mercinal_property/rent/a024325ps2/	mercinal_property/rent/a024325ps/	mercinal_property/rent/a024293ps/	mercinal_property/rent/a023463ps/	mercinal_property/rent/a022484ps/
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Описание объекта-аналога	<p>Кировский район, ул. Петухова. Огороженная и охраняемая территория предприятия (ЧОП), ведется видеонаблюдение по периметру и внутри помещений, пропускной режим, проезд бесплатный.</p> <p>Большая площадка для маневрирования еврофур. Парковка сотрудников за территорией, возможна платная парковка на территории - 500 рублей в месяц.</p> <p>Площадь помещения 2400 кв.м (100*22), соединены между собой. Возможна сдача в аренду по частям. Есть возможность арендовать офисные помещения. Параметры производственно-складского помещения: - 2 подвесных крана по 10 тонн каждый; - высота потолков - 10 м; - отопление, водопровод центральные, электрические мощности до 500 кВт; - полы бетонные; - 2 ворот под еврофуру; - имеются офисно-бытовые помещения внутри цеха 100 кв.м. Собственник юридическое лицо. Обременения не зарегистрированы. Предлагается к заключению договор аренды на 11 месяцев с пролонгацией. Стоимость аренды 200 рублей за кв.м,</p>	<p>Кировский район, ул. Петухова. Огороженная и охраняемая территория предприятия (ЧОП), ведется видеонаблюдение по периметру и внутри помещений, пропускной режим, проезд бесплатный.</p> <p>Большая площадка для маневрирования еврофур. Парковка сотрудников за территорией, возможна платная парковка на территории - 500 рублей в месяц. Общая площадь помещения 3600 кв.м, Возможна сдача в аренду по частям. Есть возможность арендовать офисные. Параметры производственно-складского помещения: - 2 подвесных крана по 10 тонн каждый; - высота потолков - 10 м; - отопление, водопровод центральные, электрические мощности до 500 кВт; - полы бетонные; - 2 ворот под еврофуру; - имеются офисно-бытовые помещения внутри цеха 100 кв.м. Собственник юридическое лицо. Обременения не зарегистрированы. Предлагается к заключению договор аренды на 11 месяцев с пролонгацией. Стоимость аренды 200 рублей за кв.м, НДС входит в стоимость, дополнительно</p>	<p>На охраняемой территории предприятия предлагается в аренду отапливаемый склад с офисными помещениями. Общая площадь здания 2274,7 кв.м, полезная складская площадь 1634,1 кв.м, высота потолка 9 м, пол бетонный беспылевой, трое секционных ворот под еврофуру (на электроприводе), ширина склада 18 м, длина 92 м. Внутри склада организованы бытовые помещения, с/узлы, душевая. Двухэтажная офисная пристройка общей площадью 520 кв.м (по 260 кв.м на каждом этаже). На первом этаже выставочный зал 220,2 кв.м и два кабинета; на втором этаже кабинетная система. Вдоль склада проходит железнодорожный тупик. Подъездные пути и площадка для разгрузки асфальтированы. 5 минут пешим ходом до остановки общественного транспорта. Стоимость аренды 300 руб./кв.м как за складское помещение так и за офисные, коммунальные услуги включены, дополнительно оплачиваются вода, э/энергия и вывоз твердых бытовых отходов</p>	<p>На охраняемой территории предприятия (въезд бесплатный) предлагается в аренду складское помещение площадью 2200 кв.м, шаг колонн 6х12 м, высота потолка 6 м, пол - мраморная крошка, двое ворот (одни под еврофуру, вторые под Газель), пандуса нет. Капитальное кирпичное строение, пластиковые стеклопакеты. В складе выделено бытовые помещения ~70 кв.м, предусмотрен с/узел. Стоимость аренды склада 260 руб./кв.м, коммунальные услуги включены, дополнительно оплачивается э/энергия. Собственник юридическое лицо, работает на упрощенной системе налогообложения</p>	<p>Предлагается в аренду отапливаемое складское помещение общей площадью 2647,6 кв.м. Склад состоит из двух помещений, объединенных между собой большим проемом 6х6 м. Одна часть склада ориентировочно 1800 кв.м, пол бетонный беспылевой, высота потолка 5,3 м до низа ферм, двое ворот на ж/д рампу, двое ворот на автопандус и одни ворота для въезда еврофуры. Вторая часть склада площадью ориентировочно 893 кв.м, высота потолка переменная от 7 до 10 м, в части с высотой потолка 10 м установлена кран-балка грузоподъемностью до 3 тонн, одни ворота. Возможна аренда склада как целиком, так и по отдельности 893 кв.м и 1800 кв.м. Имеются офисные помещения площадью 200 кв.м, отдельный блок на этаже, в административном здании расположенном в 5 минутах пешим ходом от склада. Коммуникации - центральные сети, э/мощности до 500 кВт. Удобная транспортная развязка: 500 м от остановки, 10 минут езды на автомобиле до центра левобережья и станции метро «Пл. Маркса». Стоимость при аренде склада целиком 200 руб./кв.м; при делении –</p>



	НДС входит в стоимость, дополнительно оплачиваются коммунальные услуги (отопление в зимний период - 20 рублей за кв.м, вода и электроэнергия по счетчикам)	оплачиваются коммунальные услуги (отопление в зимний период - 20 рублей за кв.м, вода и электроэнергия по счетчикам)			250 руб./кв.м. Возможен долгосрочный договор аренды. Собственник физическое лицо, возможен договор аренды от ИП. Имеет место обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы
Общая площадь, кв.м.	2 400	3 600	2 250	2 200	2 647,6
Величина аренды 1 кв. м. объекта-аналога с учетом НДС, руб.	200	200	300	260	200
Город	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Улица	ул. Петухова	ул. Петухова	Площадь Сибиряков-Гвардейцев	ул. Северный проезд	ул. Петухова
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно
Состояние внутренней отделки	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)
Наличие коммунальных платежей	нет	нет	есть	есть	нет

При анализе объектов аналогов и объекта оценки установлено, условия аренды, условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки типичны для рынка недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Объекты аналоги представлены к аренде на дату оценки, корректировка на время предложения (динамику сделок) не требуется.

Корректировка на местоположение не требуется, так как объект оценки и объекты аналоги расположены в промышленных зонах Кировского района города Новосибирска и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность.

Корректировка на объем предложения не требуется, так как возможна аренда части зданий/помещений объектов аналогов.

Техническое состояние объектов аналогов сопоставимо с техническим состоянием объекта оценки, корректировка на техническое состояние не требуется.

При сопоставлении характеристик объектов сравнения и объекта оценки было признано целесообразным учесть следующие корректировки по выбранным элементам сравнения:

Наименование корректировки	Обозначение	Обоснование примененной корректировки
Корректировка на торг	Кт.	При аренде универсальных производственно-складских объектов среднее значение скидки на торг 10,7% (Кт=0,893). Расширенный интервал: 6,4% – 14,9%. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 7.2.1, стр. 261, таб. 164
Корректировка на наличие отопления	Кот.	Корректировки приняты на уровне Кот.=0,74, как величина отношения удельной цены объекта неотапливаемого к удельной цене такого же отапливаемого объекта. Доверительный интервал: 0,73 – 0,76. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 5.3, стр. 172, таб. 91.
Корректировка на коммунальные платежи	Ком.	Корректировки приняты на уровне Ком.=0,83 (1/1,20=0,83), как обратная величина отношения удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке аренды такого же объекта без учета коммунальных платежей. Доверительный интервал: 1,18 – 1,22. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., п. 6.4, стр. 255, таб. 160

Расчет величины потенциального валового дохода от эксплуатации 1 кв.м. корпуса №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275 объекта оценки для сдачи в аренду, приведен в таблице 6.3.2.

Таблица 6.3.2.

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Дата предложения	-	30.01.18	30.01.18	30.01.18	30.01.18	30.01.18	30.01.18
Общая площадь	кв.м.	45 790,5	2 400	3 600	2 275	2 200	2 647,6
Величина аренды 1 кв. м. объекта-аналога с учетом НДС, руб.	руб./кв.м./мес.	-	200	200	300	260	200
Коэффициент вариации	%	<b>17,75%</b>					
Корректировка на торг	-	-	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893
Скорректированная цена	руб./кв.м./мес.	-	179	179	268	232	179
Корректировка на наличие отопления	-	-	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена	руб./кв.м./мес.	-	132	132	198	172	132
Корректировка на коммунальные платежи	-	-	1	1	0,83	0,83	1
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта аналога в месяц с учетом НДС	руб./кв.м./мес.	-	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>164</b>	<b>143</b>	<b>132</b>
Величина стоимости аренды 1 кв.м. производственно-складского помещения площадью 45790,5 кв.м объекта оценки в месяц с учетом НДС	руб./кв.м./мес.	<b>141</b>					

Величина стоимости аренды 1 кв.м. объекта оценки определялась как среднеарифметическое значение скорректированной цены 1 кв.м. объектов аналогов, так как объекты аналоги имеют равнозначную сопоставимость с объекта оценки.

#### Критерии отбора объектов аналогов для расчёта потенциального валового дохода для помещений офисного назначения объекта оценки

При выборе объектов аналогов, оценщики проанализировали открытую информацию о предложениях к аренде помещений площадью от 1 000 кв.м. (что является основными критериями отбора объектов-аналогов), размещённую в следующих источниках:

- еженедельный журнал «Справочник по недвижимости» (ноябрь 2017 – январь 2018 года);
- интернет-сайты: НГС-недвижимость (<http://kn.ngs.ru/>, <http://nsk.ners.ru/>, <http://www.sasn.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>),
- АВИТО - сайт бесплатных объявлений Новосибирска (<http://www.avito.ru/>), ЖИЛФОНД (<http://2304545.ru/>).

Из объектов, предложенных к аренде на дату оценки были отобраны объекты - аналоги в соответствии со следующими правилами отбора аналогов:

- Помещения офисного назначения (кабинетная система);
- Объекты расположены в промышленных зонах Кировского, Ленинского и Дзержинского районов города Новосибирска и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность;
- Офисные помещения, расположенные в отдельно стоящих административных зданиях. Планировка помещений позволяет в случае необходимости сдавать их в аренду частями;
- Объекты аналоги находятся в состоянии пригодном для использования без дополнительных затрат на ремонт или дооснащение.

В результате проведенного анализа для проведения расчетов было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее полно соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим

характеристикам.

В таблице 6.3.3 представлено общее описание объектов аналогов офисного назначения.

Таблица 6.3.3.

Описание объектов аналогов

Описание объекта	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Дата оценки (предложения к аренде)	29.01.18	29.01.18	30.01.18	30.01.18	30.01.18
Продавец	ООО "Деловой Новосибирск", Герега Людмила Николаевна, (383) 363-18-18	ООО Деловой Новосибирск, Марина Сергеевна, (383) 363-18-18	Евгений, 8-913-949-20-45	ООО «СОМ-недвижимость», Наталья Николаевна, (383) 255-99-44, 8-913-927-02-01	Валентина, 8-913-796-60-01
Источник информации	<a href="http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/rent/a022652o/">http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/rent/a022652o/</a>	<a href="http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/rent/a022971o2/">http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/rent/a022971o2/</a>	<a href="https://kn.ngs.ru/view/35090781/">https://kn.ngs.ru/view/35090781/</a>	<a href="https://kn.ngs.ru/view/36319041/">https://kn.ngs.ru/view/36319041/</a>	<a href="https://kn.ngs.ru/view/40021941/">https://kn.ngs.ru/view/40021941/</a>
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Описание объекта-аналога	Предлагаются в аренду офисные помещения, расположенные в трех уровнях: втором, третьем, четвертом этажах отдельно стоящего административного здания, с большой прилегающей территорией и рядом с остановкой общественного транспорта, менее 10 минут пешим ходом. Объем предлагаемых площадей составляет 1231,5 кв.м с индивидуальным отдельным входом: 2 этаж 289,4 кв.м, 3 этаж 466,5 кв.м, 4 этаж 475,6 кв.м; кабинетная система, на каждом этаже с/узлы, высота потолков 3,05 м, в помещении требуется выполнение косметического ремонта (собственник готов подготовить помещения для арендатора), установлены кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация, имеется тревожная кнопка, также организована круглосуточная	Предлагается в аренду офисные помещения (возможно использовать под чистое производство - швейное и т.п.) в административном здании 70-х годов постройки, на данный момент проводятся ремонтные работы - замена входной группы, замена деревянных окон на пластиковые, внутренний ремонт, в 2017 г. - запроектирована отделка фасада. Имеется парковочная зона с фасадной части здания на 10-15 машиномест и большая парковка во дворе на охраняемой огороженной территории - до 50 машиномест. Общая площадь здания 3284,8 кв.м: подвал, 1, 2, 3, 4 этажи. Лифт не предусмотрен. 1 этаж - 638,5 кв.м, свободная площадь по кабинетам. 2 этаж - 676,4 кв.м, свободная площадь - целиком этаж. 3 этаж - 632,8 кв.м, свободная площадь от 13,9 кв.м до 632,8 кв.м.	Прямая аренда от собственника Деловой Центр ООО "Сибэнергоремонт" расположен в самом центре столицы Сибири: до центра Новосибирска (пл. Ленина, Оперный театр) всего 4 км или 7 минут через Димитровский мост, до пл. Труда (ИФНС, МФЦ, БТИ и др.) - всего 2 минуты, до пл. К. Маркса - 4-5 минут! Находясь в самом центре города, вы сможете иметь офисы с парковками, теплыми гаражами, торговыми помещениями, отапливаемыми и холодными складскими помещениями. Имеется собственный ж/д адрес. От пл. Энергетиков всего 80 метров. Возможно проезжать за ТЭЦ-2 через ТЦ "Лента" сразу на мост. Собственник помещения юр. лицо УСН (НДС 0)	Новое отдельно-стоящее административное здание 2525 кв.м. Вторая линия. Современная отделка, большая парковка. Охрана, видеонаблюдение	нежилое административное здание на 1-й линии крупной магистрали ул.Сибиряков - Гвардейцев. Имеется 3 наземных этажа, в т.ч. мансардный и подвал. 3 самостоятельных входа, позволяющее разбить здание на отдельных пользователей. Коммуникации центральные. Подойдет для торгующей организации с возможностью размещения как офиса компании, так и торгово-выставочного зала, и складских помещений

	охрана. Территория огорожена, благоустроена, выполнен ландшафтный дизайн, по периметру здания видеонаблюдение	4 этаж - 809,4 кв.м, свободная площадь от 12,2 кв.м до 809,4 кв.м. Все этажи имеют кабинетную систему, большое количество окон, высота потолка 3-4 м, 2 с/узла на этаже. - офисы - 450 руб. за кв.м; - изолированная часть коридора - 180 руб. за кв.м; - кладовые помещения - 285 руб. за кв.м; - подвальные помещения - 260 руб за кв.м; - отапливаемые гаражные боксы на территории - 285 руб. за кв.м; - неотапливаемые складские помещения на территории - 130 руб. за кв.м; - стоянка на охраняемой территории для легковых машин - 70 руб./день, для грузовых - 120 руб./день, для размещения имущества - 100 руб./кв.м. НДС, коммунальные услуги (кроме э/энергии) включены в стоимость аренды. При аренде от 500 кв.м, готовы обсудить предоставление скидки. Предусмотрен обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы. Собственник ОАО. Долгосрочный договор аренды возможен				
Общая площадь, кв.м.	1 231,5	1 442,2	10 000	2 525	1 528	
Величина аренды 1 кв. м. объекта-аналога с учетом НДС, руб.	420	400	399	400	400	
Город	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Дзержинский	Кировский	
Улица	проезд Энергетиков	проезд Энергетиков	ул. Станционная, д. 2а	ул. Дзержинского проспект	ул. Сибиряков- Гвардейцев, д. 51/2	
Физическое состояние объекта	Удовлетворительн ое	Удовлетворительн ое	Удовлетворительн ое	Удовлетворительн ое	Удовлетворительн ое	

Состояние внутренней отделки	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)	Типовое (среднее)
Наличие коммунальных платежей	нет	есть	есть	нет	нет

При анализе объектов аналогов и объекта оценки установлено, условия аренды, условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки типичны для рынка недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Объекты аналоги представлены к аренде на дату оценки, корректировка на время предложения (динамику сделок) не требуется.

Корректировка на местоположение не требуется, так как объект оценки и объекты аналоги расположены в промышленных зонах города Новосибирска и имеют с объектом оценки одинаковую инвестиционную привлекательность.

Выбранные объекты аналоги – офисные помещения, площади которых можно делить и предлагать к аренде частями. Поэтому, критерий различия в масштабе между объектом оценки и объектами аналогами, по мнению оценщика, является не существенным, корректировка на масштаб в рамках подхода не применялась.

Техническое состояние объектов аналогов сопоставимо с техническим состоянием объекта оценки, корректировка на техническое состояние не требуется.

При сопоставлении характеристик объектов сравнения и объекта оценки было признано целесообразным учесть следующие корректировки по выбранным элементам сравнения:

Наименование корректировки	Обозначение	Обоснование примененной корректировки
Корректировка на торг	Кт.	При аренде офисно-торговых объектов свободного назначения среднее значение скидки на торг 8,4%. Доверительный интервал: 7,9% – 8,9%. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п.9.1.1, стр. 299, таб. 90
Корректировка на коммунальные платежи	Ком.	Корректировка принята на уровне Ком.=0,83 ( $1/1,20=0,83$ ) как обратная величина отношения удельной ставки офисно-торговых объектов с учетом коммунальных платежей к удельной ставке аренды такого же объекта без учета коммунальных платежей. Доверительный интервал: 1,16 – 1,24. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., п.6.2, стр. 207, таб. 64

Расчет величины потенциального валового дохода от эксплуатации 1 кв.м. здания (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481,2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274 объекта оценки для сдачи в аренду, приведен в таблице 6.3.4.

Таблица 6.3.4.

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Дата предложения	-	30.01.18	29.01.18	29.01.18	30.01.18	30.01.18	30.01.18
Общая площадь	кв.м.	11 481,2	1 231,5	1 442,2	10 000	2 525	1 528
Величина аренды 1 кв. м. объекта-аналога с учетом НДС, руб.	руб./кв.м./мес.	-	420	400	399	400	400
Коэффициент вариации	%	<b>2,01%</b>					
Корректировка на торг	-	-	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена	руб./кв.м./мес.	-	385	366	365	366	366
Корректировка на коммунальные платежи	-	-	1	0,83	0,83	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м. объекта аналога в месяц с учетом НДС	руб./кв.м./мес.	-	<b>385</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>366</b>	<b>366</b>
Величина стоимости аренды 1 кв.м. офисного помещения площадью 11481,2 кв.м. объекта оценки в месяц с учетом НДС	руб./кв.м./мес.	<b>345</b>					

Величина стоимости аренды 1 кв.м. объекта оценки определялась как среднеарифметическое значение скорректированной цены 1 кв.м. объектов аналогов, так как объекты аналоги имеют равнозначную сопоставимость с объекта оценки

### Определение (расчет) ставки капитализации.

Ставка капитализации дохода отражает взаимосвязь между ежегодным доходом, приносимым объектом недвижимости и его стоимостью. Ставка капитализации может быть получена на основе рыночной информации (например, отношение величины арендной платы к цене продажи недвижимости) – метод прямой капитализации, а также, при применении метода капитализации по расчетным моделям, может конструироваться на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Ставка капитализации для производственно-складской и офисной недвижимости рассчитывалась по данные Ассоциации рынка развития недвижимости СтатРиелт (некоммерческая организация) на 01.01.2018 года (<https://statielt.ru/>) и составляет СК=0,14 (применительно для промышленных объектов). Так как здания объекта оценки расположены на территории промышленной площадки и имеют внутриквартальное расположение, величина ставки капитализации принимается одинаковой для обоих зданий.

### Расчет стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведён в таблице 6.3.5.

Таблица 6.3.5.

Наименование	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274
Площадь, кв.м.	45 790,5	11 481,2
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.	141	345
ПВД от сдачи в аренду помещений объекта оценки, руб. в год	77 477 526	47 532 168
Потери от недозагрузки помещений, руб. в год (8,33% от ПВД)	6 453 878	3 959 430
Потери от потенциальных неплатежей, руб. в год	0	0
ДВД, руб. в год	71 023 648	43 572 738
Затраты на содержание недвижимости объекта оценки (округленно), руб. в год (13% и 17,9% от ПВД)	10 072 078	8 508 258
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	60 951 570	35 064 480
Ставка капитализации (СК)	0,14	0,14
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с учетом стоимости земельного участка), руб.	<b>435 368 357</b>	<b>250 460 571</b>

Таким образом, стоимость объекта оценки по состоянию на **30 января 2018 года** рассчитанная доходным подходом (метод капитализации) составляет: **Ст.д.п. = 685 828 928 руб.**

№ п/п	Наименование объекта оценки по свидетельству	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом стоимости земельного участка, руб.
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	45790,5	435 368 357
2	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	11481,2	250 460 571
	<b>ИТОГО по всему объекту оценки:</b>	<b>-</b>	<b>685 828 928</b>

## 7. Согласование результатов расчетов

### Описание процедуры согласования результатов

Поскольку при оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщики использовали два подхода определения одной и той же стоимости необходимо, согласование результатов расчета.

$$\text{Ст.результ.} = (\text{Ст.сравн.} \cdot K1 + \text{Ст.д.п.} \cdot K2) / (K1 + K2)$$

где **K1, K2** – весовые коэффициенты, присвоенные 1 и 2 подходам соответственно.

При этом весовые коэффициенты Оценщики определяли на основе парных сравнений стоимостей, полученных двумя подходами, опираясь на метод анализа иерархий.

### Теоретическое описание метода анализа иерархии

В отечественной литературе по оценке недвижимости этот метод предлагают использовать для согласования результатов оценки различными подходами.

При этом весовые коэффициенты определяются на основе парных сравнений стоимостей, полученных двумя подходами: доходным и сравнительным. При определении степени разности в доверии (предпочтении) одного результата оценки по отношению к другому принимается во внимание, следующее:

- выбирается стандартная шкала оценок, например, 10-бальная, от 0 до 9;
- минимальное значение - 1/9;
- максимальное значение - 9.

Рекомендуется следующая связь количественных значений шкалы с качественными характеристиками:

0 – не сравнимы;

1 – одинаковы (отсутствие различия в уровне доверия);

3 - небольшое отличие в уровне доверия;

5 - значительное отличие в уровне доверия;

7 – большое отличие в уровне доверия;

9 – очень большое отличие в уровне доверия.

После определения количественных характеристик оценка ведется в матричной форме (таблица 7.1). При применении этого метода увеличивается объем выборки экспертных оценок, поскольку анализируемые параметры сравниваются не только непосредственно, но и опосредовано. Этот эффект усиливается с увеличением числа обрабатываемых результатов. Такой случай может возникнуть при применении нескольких методов в каждом подходе. Например, в доходном подходе оценщик может применить метод капитализации прибыли и анализа дисконтирования денежного потока.

Прямые и опосредованные сравнения могут помочь в выявлении случайных ошибок экспертов. Обозначения:  $C_2/C_1$  - параметр  $C_2$  сравнивается с параметром  $C_1$  и т.д.

Таблица 7.1. Расчет весовых коэффициентов. Матрица анализа иерархий.

Параметры	$C_1$	$C_2$	Сумма оценок по строкам	Доля влияния
$C_1$	1	$C_1/C_2$	$\sum C_{1j}$	$\sum C_{1j} / \sum C_{ij}$
$C_2$	$C_2/C_1$	1	$\sum C_{2j}$	$\sum C_{2j} / \sum C_{ij}$
			$\sum C_{ij}$	

Полученные таким образом доли влияния можно принять за весовые коэффициенты.

Основными критериями, определяющими влияние каждого из подходов (методов) на итоговую оценку стоимости недвижимости являются:

- цель оценки объекта;
  - возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
  - достоверность и достаточность информации, на которой проводится анализ;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Таблица 7.2. Расчет весовых коэффициентов

Подходы	Сравнительный	Доходный	Сумма баллов	Весовые коэффициенты
Сравнительный	1	1	2,00	0,50
Доходный	1	1	2,00	0,50
			4,00	1

Стоимости, определенной **сравнительным и доходным подходами** доверяем одинаково (отсутствие различия в уровне доверия). Сравнительный подход основан на обработке рыночных данных по продаже недвижимости на дату оценки, а доходный подход основывается на прогнозных данных о величине будущего дохода.

#### Согласования результатов расчетов:

После согласования результатов расчетов, оценщики склонны принять в качестве окончательного результата стоимость объекта оценки, приведенную в Таблице 7.3.

Таблица 7.3.

Вид оцениваемой недвижимости	Площадь, кв.м.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб.
Весовой коэффициент		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>1</b>	-
Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275, с учетом стоимости земельного участка	45790,5	488 813 588	435 368 357	462 090 973	<b>460 000 000</b>
Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274, с учетом стоимости земельного участка	11481,2	230 175 098	250 460 571	240 317 835	<b>240 000 000</b>

В том числе право собственности земельного участка. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35

Сравнительный	Сравнения продаж	<b>346 470 000</b>
<b>ИТОГО:</b>		<b>700 000 000</b>

Расчет итоговой величины рыночной стоимости здания объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок, по состоянию на **30 января 2018 года**, составляет (округленно) с НДС:

Вид оцениваемой недвижимости	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб.	Рыночная стоимость права собственности земельного участка объекта оценки, руб. (п. 6.1)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта капитального строительства объекта оценки (округленно), руб.
Объект капитального строительства - корпуса №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275, без учета стоимости земельного участка	45790,5	460 000 000	277 000 000	<b>183 000 000</b>
Объект капитального строительства - корпуса №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275, без учета стоимости земельного участка	11481,2	240 000 000	69 500 000	<b>170 500 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на **30 января 2018 года**, по мнению Оценщиков, составляет (округленно) с НДС:

**700 000 000 (Семьсот миллионов) рублей.**



## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### Состав объекта оценки:

№ п/п	Наименование
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275
2	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274
3	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35

**Адрес объекта оценки:** Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51.

**Собственник объекта оценки:** Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования" (право собственности на объекты капитального строительства и право собственности на земельный участок).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на **30 января 2018 года** составляет:

**700 000 000 (Семьсот миллионов) рублей.**

№ п/п	Наименования	Назначение	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (округленно), руб.
1	Объект капитального строительства – Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275, без учета стоимости земельного участка	Здания производственно-складского и офисного назначения с земельным участком	45790,5	183 000 000
2	Объект капитального строительства – Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274, без учета стоимости земельного участка		11481,2	170 500 000
3	Право собственности на Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35		333464	346 470 000
<b>ИТОГО по объекту оценки:</b>			-	<b>700 000 000</b>

Оценщик,  
член Ассоциации «СРОО «ЭС»  
сертифицированный специалист  
НП "СРОО "Экспертный Совет" по оценке  
недвижимости (Сертификат 012 от 27.01.2015 года  
действителен до 26.01.2020 года)



Ю.В. Федосов

## 9. Заключение специальных экспертиз

Отсутствуют.

## 10. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	Наименование предоставленных документов
1	Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:275	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.12.2017 года № 99/2017/54970451
2		Поэтажный план и Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Новосибирске ул. Петухова, 51, выданы 25.03.2009 г. ОГУП "Техцентр НСО"
3		Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 09 апреля 2009 г., составлен по состоянию на 25.03.2009 г., выдан ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области»
4	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.12.2017 года № 99/2017/54813774
5		Поэтажный план и Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Новосибирске ул. Петухова, 51, выданы 27.06.2008 г. ОГУП "Техцентр НСО"
6		Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 29 августа 2008 г., составлен по состоянию на 27.06.2008 г., выдан ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области»
7	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь 333464 кв.м. Кадастровый номер: 54:35:051130:35	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.12.2017 года № 99/2017/54970668
8	Определение от 11.12.2017 г. Арбитражного суда Новосибирской области по Делу № А45-11471/2014	

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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации ФЗ-51 от 30.11.1994г.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» ФЗ-135 от 29.07.1998г.
3. Федеральный стандарт (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». Утверждён приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
4. Федеральный стандарт (ФСО №2) «Цели оценки и виды стоимости». Утверждён приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт (ФСО №3) «Требования к отчёту об оценке». Утверждён приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт (ФСО №7) «Оценка недвижимости». Утверждён приказом Министерства экономического развития РФ №611 от 25.09.2014 г.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества» Методические рекомендации. ТПП РФ Комитет по оценочной деятельности. Москва. 2002г.
8. В Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Москва, 1998г.
9. Е.И. Тарасевич «Оценка недвижимости» С.- Петербург. 1997г.
10. Т.Саати. Метод анализа иерархий. М. 1993.

11. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
12. Федотова М., Рослов В., Щербакова О., Мышанов А. Оценка для целей залога. – Москва: Финансы и Статистика, 2008. – 379 с.
13. «Мониторинг предложений на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Новосибирск» сентябрь 2017 г. Аналитическое агентство RID Analytics, [www.ridasib.com](http://www.ridasib.com)).

## ПРИЛОЖЕНИЕ



Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1.  
Кадастровый номер: 54:35:051135:275



Корпус №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45790.5 кв.м. Количество этажей: 1.  
Кадастровый номер: 54:35:051135:275



Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:35:051135:274

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
29.12.2017 № 99/2017/54970451	
Кадастровый номер: 54:35:051135:275	
Номер кадастрового квартала:	54:35:051135
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	, г Новосибирск, ул Петухова, д 51
Площадь, м²:	45790.5
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Корпус №3
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1973
Кадастровая стоимость, руб.:	1086523852.58
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
29.12.2017 № 99/2017/54970451	
Кадастровый номер: 54:35:051135:275	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	54:35:051135:343
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Условные отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «наглядные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Предъявитель		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.12.2017	№ 99/2017/54970451		
Кадастровый номер:		54:35:051135:275	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования", ИНН: 5403102220	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 54-54-01/489/2009-321 от 30.10.2009	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051135:275. Корпус №3, , назначение: нежилое. Площадь: общая 45790,5 кв.м. Количество этажей: 1. . Адрес(местоположение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	54-35-051135:275-54/001/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.05.2012 по 30.06.2014	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с приложениями) №39-17/12-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №20119/60001 от 13.04.2012 г.	
3.1.2.	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051135:275. Корпус №3, , назначение: нежилое. Площадь: общая 45790,5 кв.м. Количество этажей: 1. . Адрес(местоположение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	54:35:051135:275-54/001/2017-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.06.2013 по 10.07.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с приложениями) №39-17/12-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор о последующей ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) №59-13/И-1Ф от 12.07.2013 г.	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.12.2017	№ 99/2017/54970451		
Кадастровый номер:		54:35:051135:275	
3.1.3.	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051135:275. Корпус №3, , назначение: нежилое. Площадь: общая 45790,5 кв.м. Количество этажей: 1. . Адрес(местоположение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	54-35-051135:275-54/001/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.09.2012 по 31.07.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью "Астер	



	недвижимости:	Электро*, ИНН: 5405374229
	основание государственной регистрации:	Договор услуги прав (требований) (с приложениями) №39-17/ЦЗ-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор об ипотеке (залога недвижимости) №20161/60001 от 30.08.2012 г.
5.	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970451						
Кадастровый номер:				54:35:051135:275		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	54:35:051135:343	данные отсутствуют № 01	120-125,127-130,336,337	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2069,9
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ**

**"ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ"**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**КОПИЯ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата " 09 " апреля 2009 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер

Ранее присвоенный учетный номер

35:02678/002

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Корпус №3

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации		<i>Новосибирская область</i>	
Район			
Муниципальное образование	тип	<i>Городское поселение</i>	
	наименование	<i>г. Новосибирск</i>	
Населенный пункт	тип	<i>город</i>	
	наименование	<i>Новосибирск</i>	
Улица (проспект, переулок и т.п.)	тип	<i>улица</i>	
	наименование	<i>Петухова</i>	
Номер дома	<u>51</u>		
Номер корпуса	-		
Номер строения	-		
Литера	<u>A2, A2/1</u>		
Иное описание местоположения			

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 45790,5, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1973

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 54:35:051130:0029

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: паспорт составлен по состоянию на 25.03.2009 г.

1.10. Реквизиты свидетельства об аккредитации 25.01.2006 г., серия РН-1, № 00011-  
(дата, № свидетельства об аккредитации)

Начальник

Новосибирского (городского) отдела



*[Handwritten signature]*

С.Ю. Ячина

(Ф.И.О.)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

Лист № 2 , всего листов 2

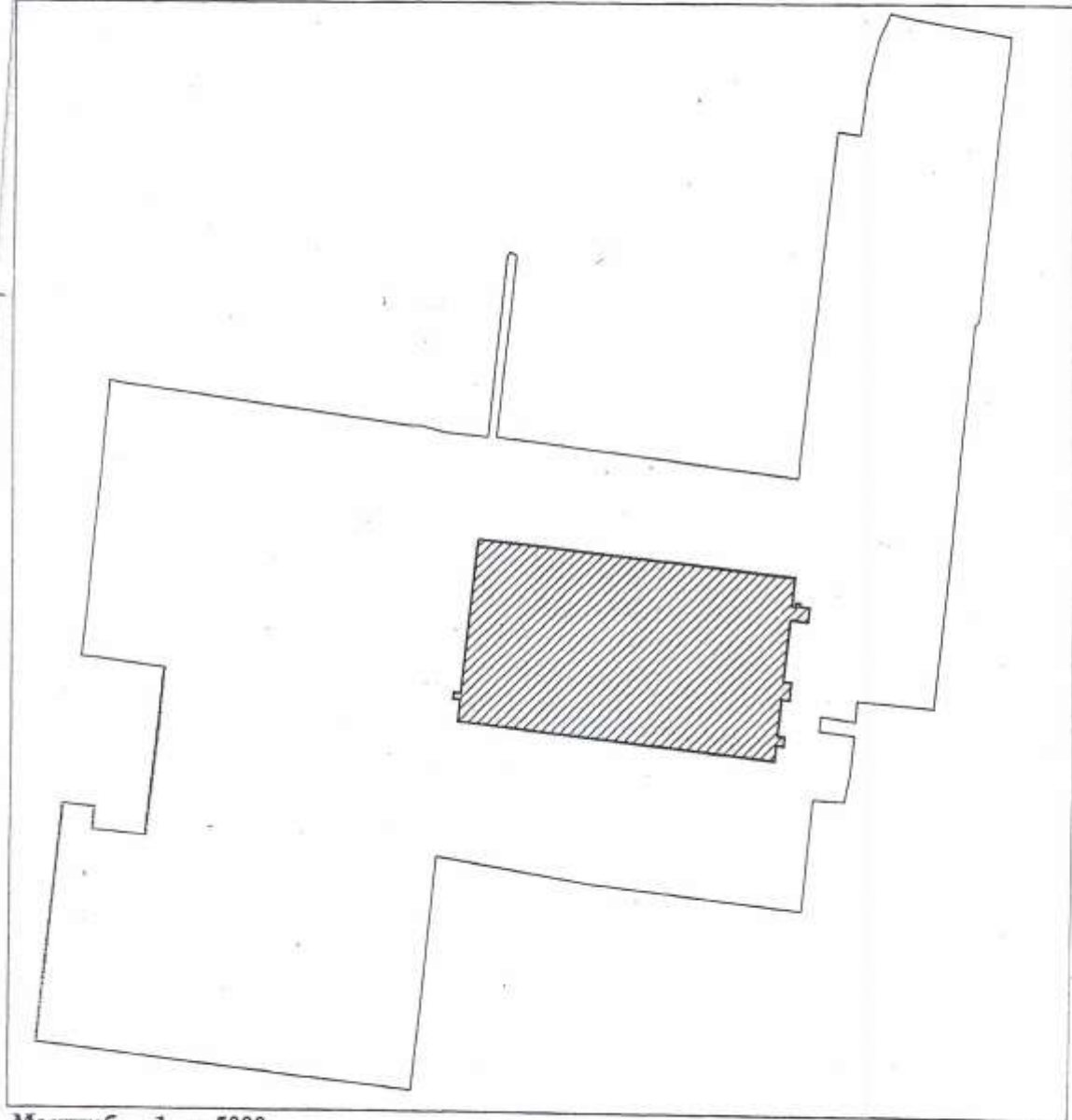
Кадастровый номер

Инвентарный номер

Ранее присвоенный учетный номер

35:02678/002

## 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 5000

Начальник  
Новосибирского (городского) отдела



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

С.Ю.Ячина  
(Ф.И.О.)

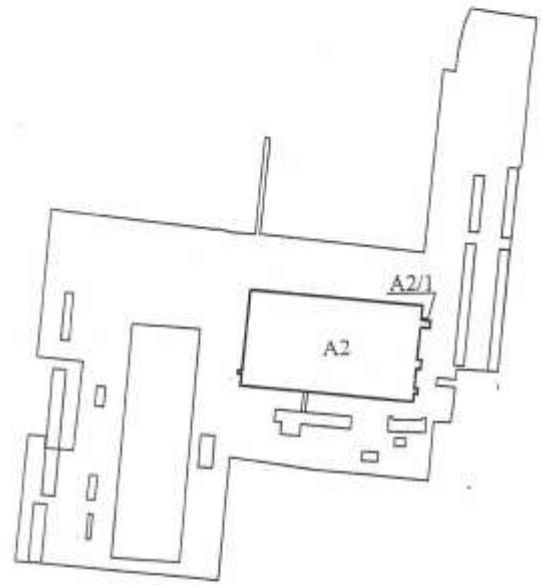
Областное государственное унитарное предприятие  
«Технический центр учета объектов градостроительной  
деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью  
по Новосибирской области»



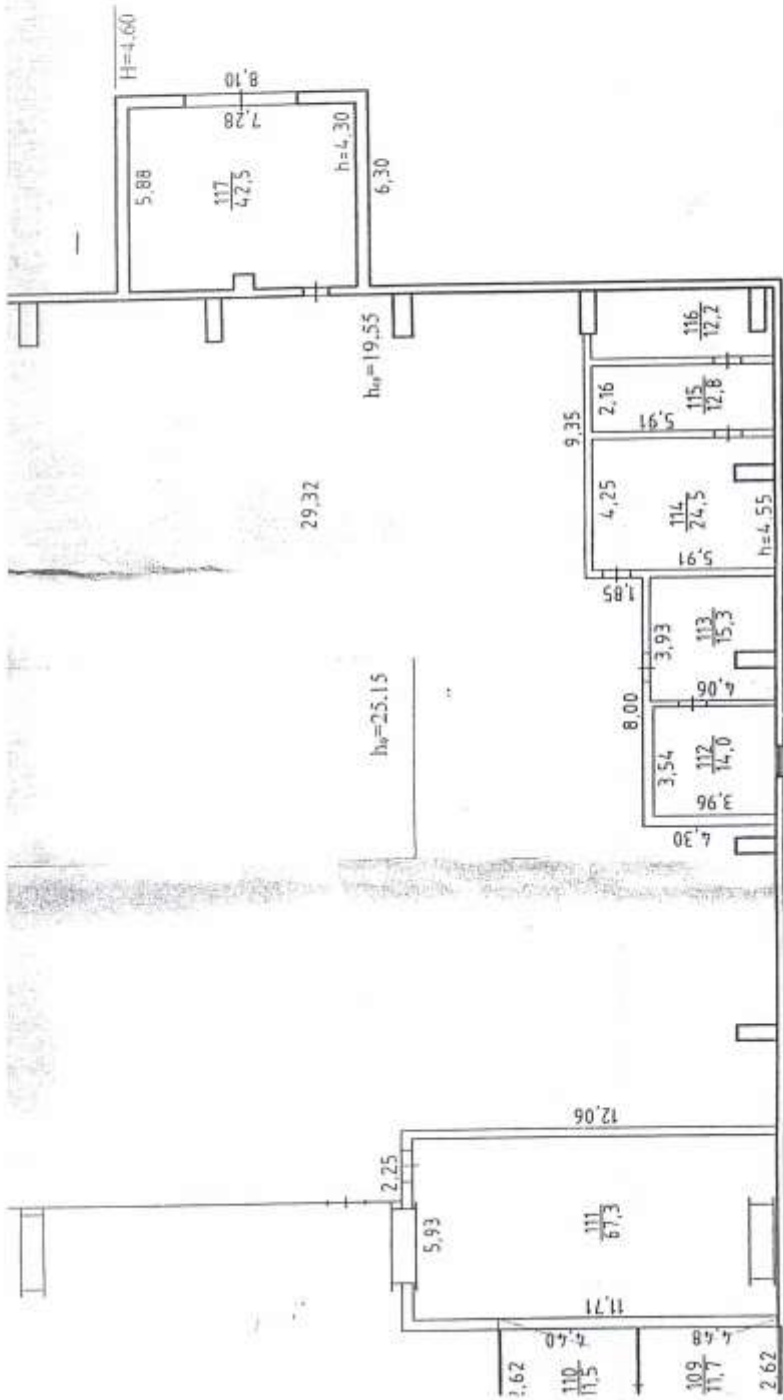
## ПЛАН ОБЪЕКТА

Инвентарный номер: 35:02678/002

НОВОСИБИРСК 2009



Россия	ОГУП "Техцентр НСО"		Лист 1
	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН		
Литер	ул. Пегухова № 51	Масштаб	
A2, A2/1	гор.(с.) Новосибирск	1:10000	
	район Кировский		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
25.03.2009	Специалист	Дворецкая О.В.	
	Специалист	Лындин И.А.	
	Проверил	Худякова И.Ю.	



Россия	ОГУП "Техцентр НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист 1
Литер А2 А2/1	ул. Петухова гор. (пос.) район	№ 51 Новосибирск Кировский	Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
25.03.2009	Специалист	Дворецкая О.В.	<i>О.В. Дворецкая</i>
	Специалист	Лынкин И.А.	<i>И.А. Лынкин</i>
	Проверил	Хулякова И.Ю.	<i>И.Ю. Хулякова</i>

Россия	ОГУП "Техцентр НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист 2
Литер А2	ул. Петухова гор. (пос.) район	№ 51 Новосибирск Кировский	Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
25.03.2009	Специалист	Дворецкая О.В.	<i>С.Е.О.</i>
	Специалист	Львин И.А.	<i>С.И.Л.</i>
	Проверил	Худякова И.Ю.	<i>И.Ю.Х.</i>

## Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу  
г.Новосибирск, ул. Петухова, 51

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру	
					Общая	В	Общая	В	Общая	В				
						т. ч.		т. ч.		т. ч.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
A2	1	1	вент.камера		6,6									15,85
		2	вент.камера		3,8									
		3	коридор		15,3									
		4	коридор		20,5									
		5	тамбур		65,4									
		6	подсобное		18,9									3,10
		7	подсобное		2,8									
		8	вент.камера		26,3									15,85
		9	вент.камера		13,6									
		10	подсобное		27,3									3,10
		11	коридор		14,2									
		12	техническое		69,3									
		13	подсобное		31,8									
		14	подсобное		25,7									
		15	подсобное		21,4									
		16	коридор		2,5									
		17	мастерская		20,6									
		18	мастерская		10,8									
		19	подсобное		3,6									
		20	коридор		14,5									
		21	сауна		9,0									
		22	душевая		10,5									
		23	коридор		4,0									
		24	подсобное		8,6									
		25	техническое		28,7									
		26	техническое		35,1									
		27	подсобное		10,9									
		28	коридор		2,9									
		29	склад		11,1									
		30	коридор		28,8									
		31	мастерская		32,8									

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



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A2	1	32	мастерская		25,5								3,20
		33	подсобное		2,7								
		34	склад		9,3								
		35	лест.клетка		3,2								
		36	подсобное		5,1								
		37	коридор		19,1								
		38	коридор		3,3								
		39	подсобное		3,7								
		40	техническое		33,4								
		41	мастерская		76,4								
		42	красный уголок		132,8								
		43	сан.узел		9,0								
		44	сан.узел		14,4								
		45	подсобное		4,6								
		46	сан.узел		7,7								
		47	сан.узел		10,3								
		48	подсобное		1,1								
		49	подсобное		1,2								
		50	подсобное		13,4								
		51	сауна		5,2								
		52	душевая		21,3								
		53	коридор		4,7								
		54	кабинет		22,4								
		55	кабинет		13,1								
		56	кабинет		21,6								
		57	кабинет		13,5								
		58	кабинет		21,1								
		59	шкаф		1,3								
		60	коридор		11,7								
		61	коридор		6,4								
		62	подсобное		10,2								
		63	подсобное		12,9								
		64	подсобное		2,6								
		65	подсобное		3,3								
		66	коридор		8,6								
		67	лест.клетка		15,0								
		68	тамбур		6,0								15,85
		69	вент.камера		13,4								
		70	вент.камера		13,1								
		71	вент.камера		22,2								
		72	техническое		48,7								
		73	вент.камера		27,7								

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

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A2	ан.	246	вент.камера		1,0								5,00
		247	вент.камера		7,8								
		248	вент.камера		32,5								
		249	вент.камера		13,2								
		250	вент.камера		6,2								
		251	вент.камера		20,1								
		252	вент.камера		5,9								
		253	вент.камера		13,2								
		254	подсобное		27,4								
		255	площадка		34,3								
		256	подсобное		11,7								
		257	подсобное		11,5								
		258	подсобное		24,5								
		259	коридор		2,6								
		260	подсобное		5,0								
		261	кабинет		15,6								
		262	кабинет		0,5								
		263	кабинет		37,5								
		264	подсобное		3,0								
		265	коридор		2,8								
		266	подсобное		5,4								
		267	подсобное		2,6								
		268	коридор		19,0								
		269	кабинет		24,5								
		270	кабинет		13,4								
		271	коридор		3,6								
		272	кабинет		18,9								
		273	кабинет		15,3								
		274	коридор		2,9								
		275	подсобное		2,3								
		276	подсобное		2,2								
		277	коридор		1,4								
		278	кабинет		16,3								
		279	кабинет		26,2								
		280	гардеробная		53,0								
		281	гардеробная		43,0								
		282	подсобное		2,9								
		283	коридор		3,6								
		284	подсобное		3,3								
		285	площадка		77,2								
		286	площадка		85,0								
		287	подсобное		31,8								
		288	лест.клетка		15,0								

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A2	ан.	289	приточная камера		17,7								3,39
		290	приточная камера		1,9								
		291	коридор		11,7								
		292	кабинет		15,7								
		293	подсобное		6,4								
		294	кабинет		33,5								
		295	кабинет		16,2								
		296	кабинет		12,2								
		297	подсобное		4,0								
		298	коридор		16,8								
		299	подсобное		16,5								
		300	подсобное		9,4								
		301	подсобное		10,5								
		302	подсобное		16,6								
		303	касса		9,4								
		304	коридор		4,7								
		305	подсобное		15,0								
		306	подсобное		1,9								
		307	подсобное		17,1								
		308	кабинет		11,9								
		309	кабинет		12,1								
		310	кабинет		24,1								
		311	кабинет		23,9								
		312	кабинет		29,3								
		313	подсобное		30,1								
		314	подсобное		12,2								
		315	подсобное		16,9								
		316	коридор		9,5								
		317	коридор		78,0								
		318	кабинет		23,4								
		319	кабинет		15,7								
		320	коридор		2,2								
		321	подсобное		2,4								
		322	кабинет		27,4								
		323	кабинет		22,7								
		324	кабинет		36,0								
		325	кабинет		17,4								
		326	подсобное		1,8								
		327	коридор		1,0								
		328	лест.клетка		14,4								
		329	кабинет		18,4								
		330	подсобное		1,7								
		331	кабинет		12,0								

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

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A2	1	160	мастерская		86,8								15,85
		161	подсобное		25,8								
		162	склад		26,8								
		163	подсобное		51,2								
		164	склад		8,5								
		165	подсобное		19,7								
		166	подсобное		10,6								
		167	подсобное		43,2								
		168	подсобное		9,3								
		169	цех		681,4								
		170	цех		15552,5								
		171	подсобное		19,4								
		172	подсобное		20,2								
		173	подсобное		19,0								
		174	подсобное		12,2								
		175	подсобное		8,3								
		176	склад		226,1								
		177	подсобное		22,9								
		178	подсобное		33,2								
		179	подсобное		13,2								
		180	подсобное		24,5								
		181	подсобное		29,3								
		182	подсобное		38,1								
		183	мастерская		66,9								
		184	подсобное		27,4								
		185	коридор		17,5								
		186	мастерская		91,1								
		187	мастерская		67,5								
		188	подсобное		27,2								
		189	кладовая		40,8								
		190	мастерская		106,3								
		191	подсобное		11,2								
		192	подсобное		18,5								
		193	коридор		4,7								
		194	склад		8,1								
		195	подсобное		7,5								
		196	мастерская		46,2								
		197	мастерская		63,7								
		198	склад		136,9								
		199	склад		26,9								
	ан.	200	вент. камера		24,9								4,50
		201	вент. камера		15,0								
		202	вент. камера		5,9								

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А2	ан.	203	вент.камера		5,9								4,50
		204	вент.камера		4,6								
		205	вент.камера		4,4								
		206	вент.камера		14,0								
		207	вент.камера		24,6								
		208	подсобное		51,7								2,60
		209	подсобное		53,3								
		210	подсобное		39,8								
		211	подсобное		8,8								
		212	коридор		4,1								
		213	подсобное		56,6								
		214	подсобное		51,1								
		215	вент.камера		58,1								
		216	вент.камера		25,8								
		217	вент.камера		12,4								
		218	вент.камера		4,8								
		219	подсобное		50,3								
		220	подсобное		1,7								
		221	подсобное		1,4								
		222	кабинет		14,4								
		223	коридор		9,6								
		224	подсобное		4,9								
		225	кабинет		15,7								
		226	подсобное		33,3								
		227	подсобное		6,2								
		228	площадка		270,1								
		229	подсобное		70,2								4,50
		230	подсобное		32,6								
		231	вент.камера		148,7								
		232	вент.камера		5,9								
		233	вент.камера		11,7								
		234	вент.камера		13,9								
		235	вент.камера		14,5								
		236	вент.камера		11,7								
		237	вент.камера		11,4								
		238	вент.камера		14,1								
		239	вент.камера		14,1								
		240	вент.камера		11,9								
		241	площадка		104,1								
		242	подсобное		13,8								2,65
		243	подсобное		16,2								
		244	подсобное		37,6								
		245	вент.камера		33,9								5,00

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А2	1	74	мастерская		121,5								15,85
		75	подсобное		31,8								
		76	подсобное		14,8								
		77	подсобное		68,4								
		78	вент.камера		24,4								
		79	вент.камера		12,6								
		80	вент.камера		12,4								
		81	вент.камера		47,4								
		82	подсобное		8,3								
		83	коридор		6,5								
		84	мастерская		52,3								
		85	мастерская		52,5								
		86	подсобное		6,1								
		87	мастерская		97,2								
		88	мастерская		52,8								
		89	мастерская		51,9								
		90	сан.узел		9,9								
		91	сан.узел		10,8								
		92	сан.узел		18,7								
		93	коридор		9,0								
		94	вент.камера		23,9								
		95	вент.камера		13,6								
		96	вент.камера		12,6								
		97	мастерская		289,6								
		98	вент.камера		12,4								
		99	вент.камера		13,0								
		100	вент.камера		28,4								
		101	подсобное		23,6								
		102	эл.щитовая		128,5								
		103	подсобное		24,3								
		104	подсобное		11,6								
		105	вент.камера		13,4								
		106	вент.камера		13,8								
		107	вент.камера		21,4								
		108	мастерская		105,9								
		109	подсобное		11,7								
		110	подсобное		11,5								
		111	склад		67,3								
		112	подсобное		14,0								
		113	подсобное		15,3								
		114	вент.камера		24,5								
		115	вент.камера		12,8								
		116	вент.камера		12,2								

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещений.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A2	1	117	эл.шитовая		42,3								4,30
		118	эл.шитовая		92,2								5,00
		119	склад		4228,6								19,55
		120	подсобное		7,0								3,25
		121	коридор		4,1								
		122	коридор		3,8								
		123	подсобное		18,6								
		124	подсобное		22,0								
		125	коридор		10,2								
		126	подсобное		6,3								
		127	подсобное		11,2								
		128	подсобное		30,3								
		129	подсобное		35,2								
		130	подсобное		34,9								
		131	техническое		70,0								
		132	техническое		92,5								
		133	подсобное		5,4								
		134	подсобное		5,8								
		135	коридор		3,7								
		136	подсобное		6,4								
		137	подсобное		6,7								
		138	вент.камера		13,9								
		139	вент.камера		9,9								
		140	вент.камера		26,4								
		141	цех		16410,1								
		142	вент.камера		22,7								
		143	вент.камера		14,3								
		144	вент.камера		4,1								
		145	склад		146,6								
		146	коридор		9,5								
		147	коридор		25,0								3,05
		148	подсобное		14,7								
		149	коридор		1,7								
		150	подсобное		8,0								
		151	склад		54,1								
		152	коридор		14,0								
		153	склад		9,7								
		154	склад		133,0								
		155	подсобное		11,5								
		156	подсобное		7,7								
		157	подсобное		12,6								
		158	мастерская		208,2								
		159	мастерская		68,1								

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещений.







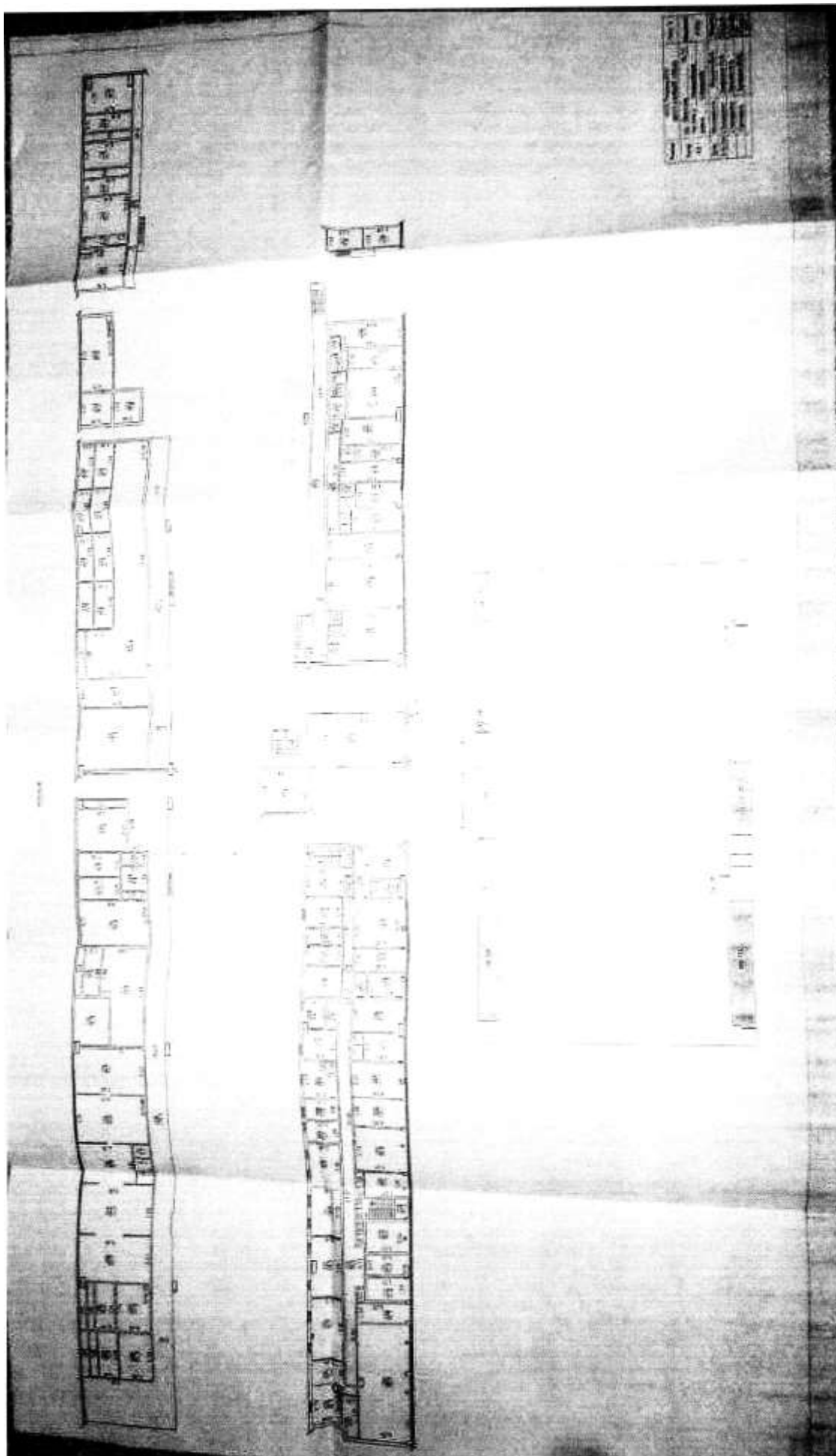
Копия верна:  
Прошито и пронумеровано \_\_\_\_\_ стр.  
Начальник финансового отдела  
ОАО «Складсервис» \_\_\_\_\_

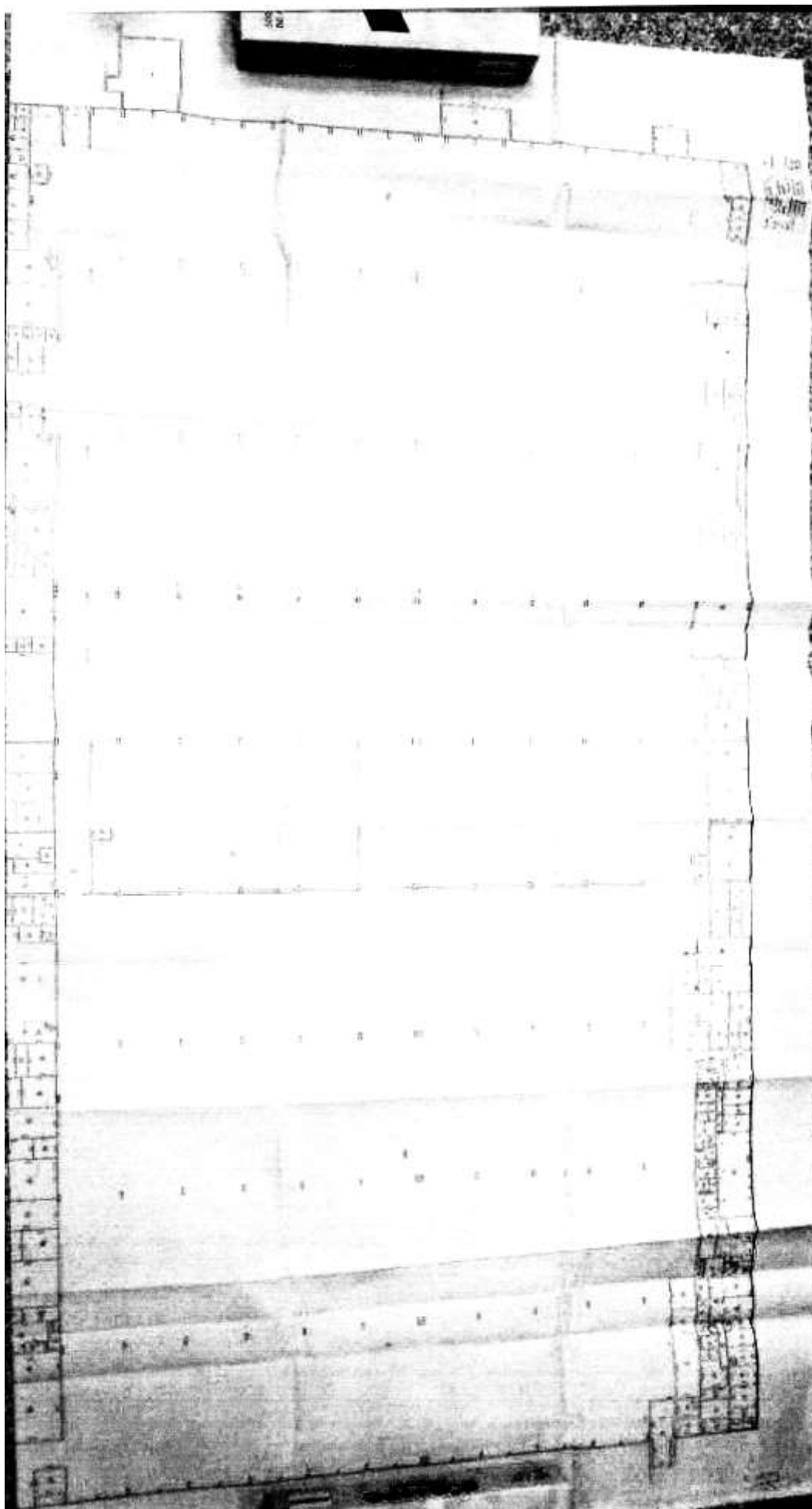


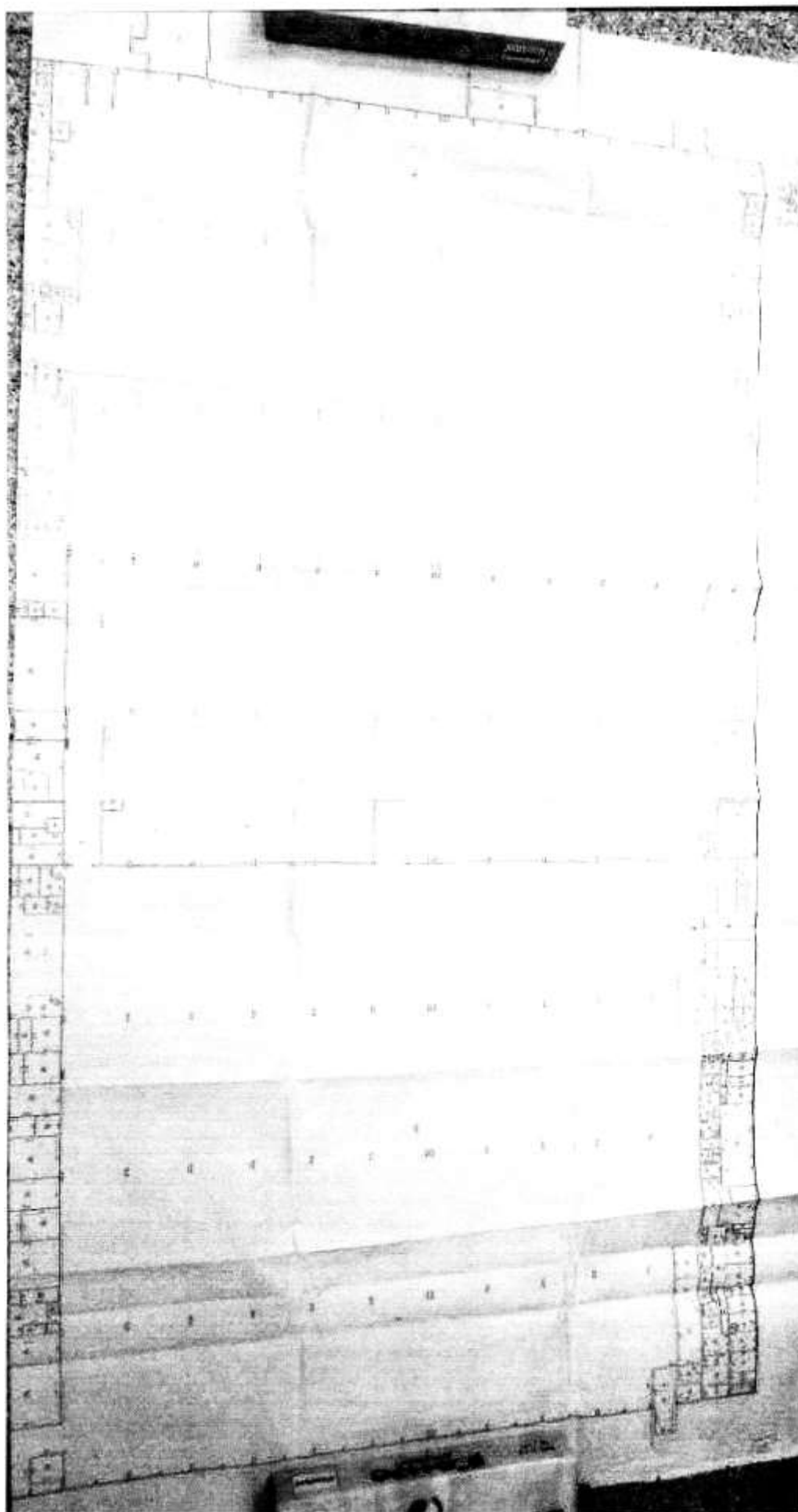
ПРОШТО ПРОНУМЕРАВАНО:  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_

дасяць  
лістаў

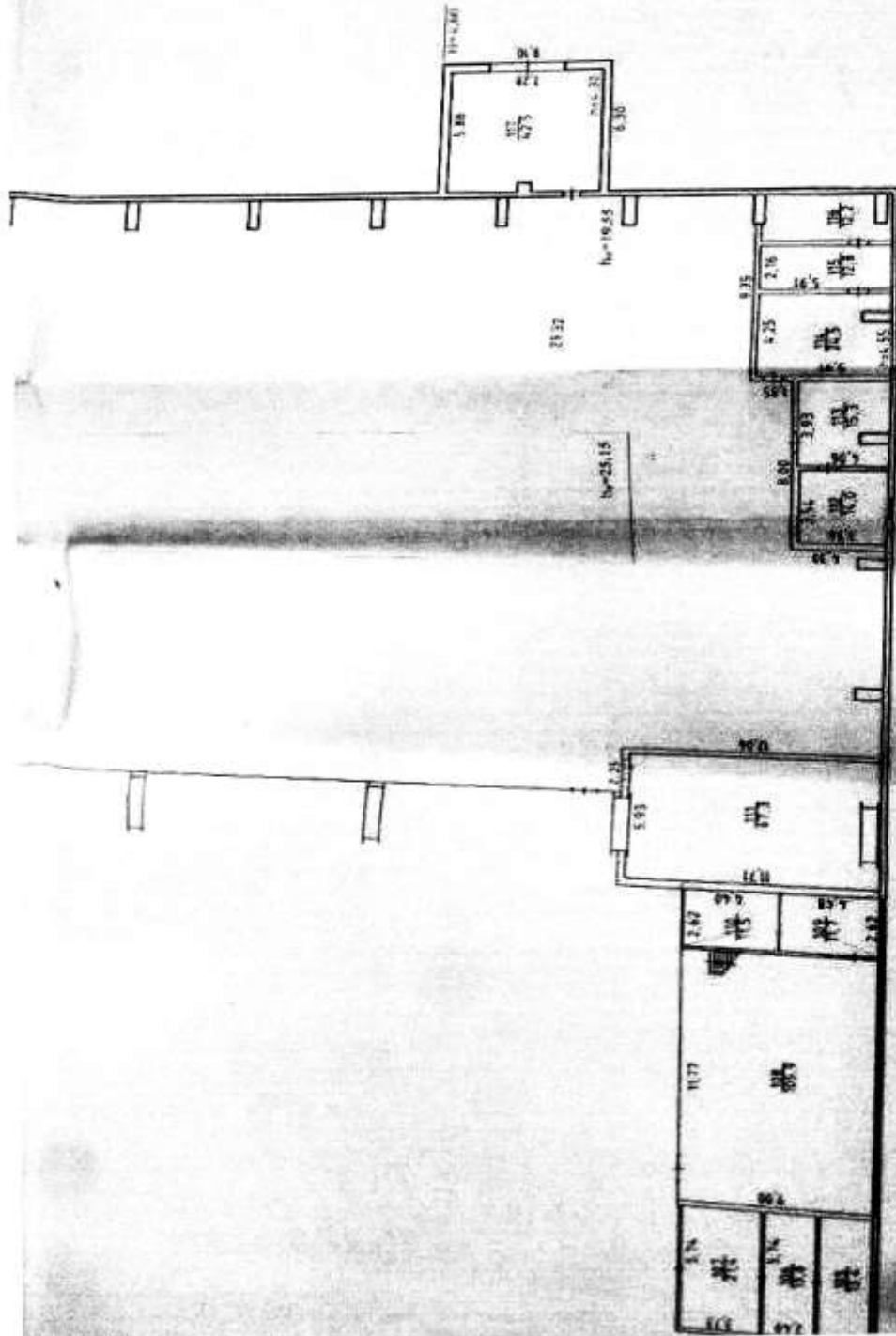
Ячина С.Ю.



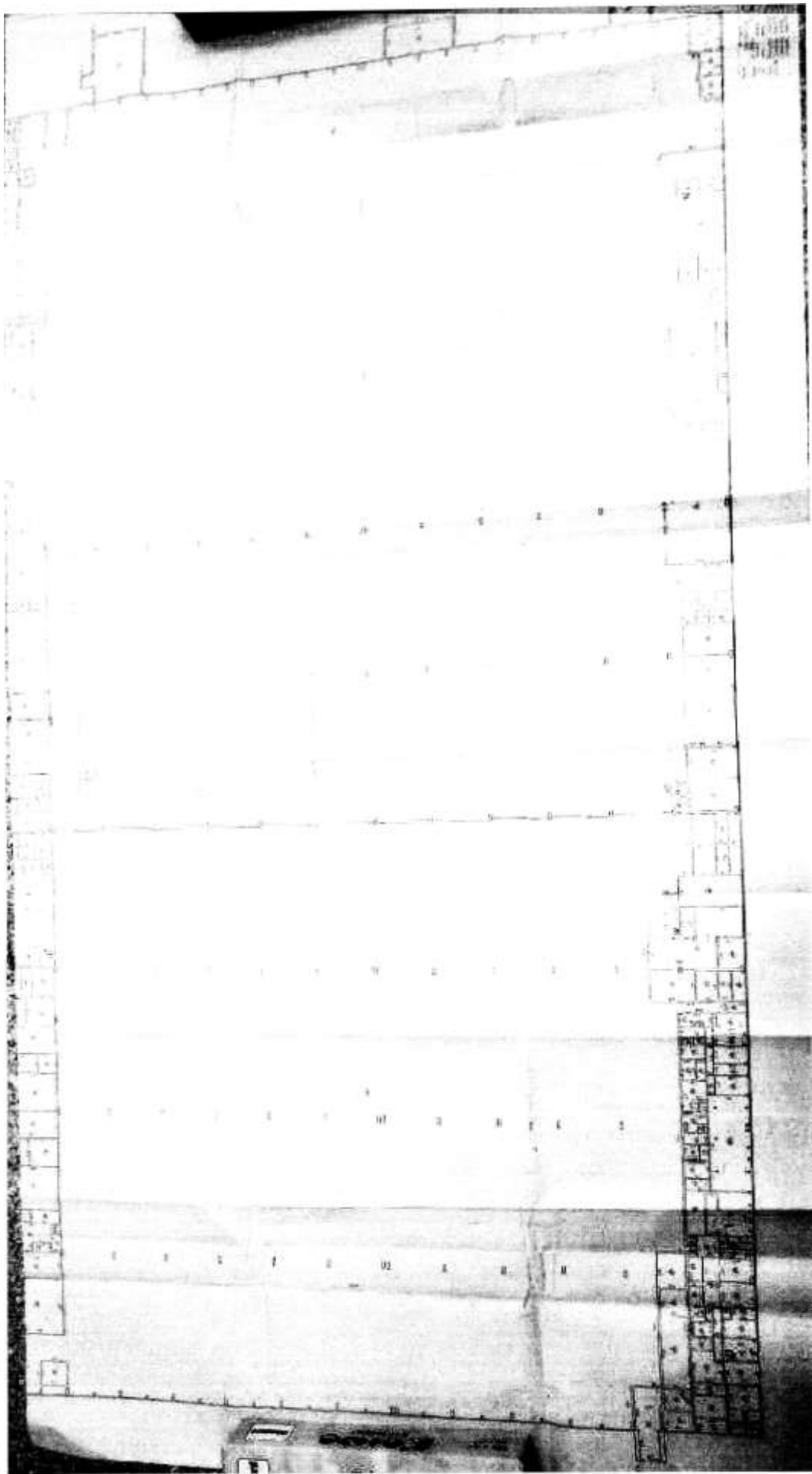




А-506454



Рисунки	С/УП "Белазор-ИСУ"	Лист 1
Листы	ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПЛАН	Масштаб
№ 1	№ 51	1:200
М. Белоруссия	г. Минск	
Республика Беларусь	г. Минск	
Университет		
Инженер	Савицкий И.О.	Директор
Проверил	Давыдов С.В.	
Утвердил	Давыдов С.В.	
	Хороцкий И.О.	



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 28.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
28.12.2017 № 99/2017/54813774	
Кадастровый номер:	54:35:051135:274
Номер кадастрового квартала:	54:35:051135
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, г Новосибирск, ул Петухова, д 51
Площадь, м²:	11481.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Корпус АБК
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Бетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	517257107.44
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 28.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
28.12.2017 № 99/2017/54813774	
Кадастровый номер:	54:35:051135:274
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	54:35:051135:347, 54:35:051135:344
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Условие отмены:	Сведения о наименовании имеют статус «актуальные незаархивированные», право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание (корпус АБК)». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Предъявитель		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
28.12.2017 № 99/2017/54813774		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:051135:274	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования", ИНН: 5403102220	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 54-54-01/452/2008-413 от 03.12.2008	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051135:274. Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481,2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1. Адрес(местоположение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 51.	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	54:35:051135:274-54/001/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.05.2012 по 30.06.2014	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с приложениями) №39-17/Ц2-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №20119/60001 от 13.04.2012 г.	
3.1.2.	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051135:274. Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481,2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1.	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	54:35:051135:274-54/001/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.09.2012 по 31.07.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с приложениями) №39-17/Ц2-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №20161/60001 от 30.08.2012 г.	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
28.12.2017 № 99/2017/54813774		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:051135:274	
3.1.3.	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051135:274. Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481,2 кв.м. Количество этажей: 4. В том числе подземных этажей: 1.	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	54:35:051135:274-54/001/2017-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.08.2013 по 10.07.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с	





ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
 "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
 ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО  
 НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ"

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата " 29 " августа 2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер

Ранее присвоенный учетный номер

35:02678

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Корпус АБК

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Новосибирская область</u>	
Район		
Муниципальное образование	ТПП	<u>Городское поселение</u>
	наименование	<u>г. Новосибирск</u>
Населенный пункт	ТПП	<u>город</u>
	наименование	<u>Новосибирск</u>
Улицы (проспект, переулок и т.п.)	ТПП	<u>улица</u>
	наименование	<u>Петухова</u>
Номер дома	<u>51</u>	
Номер корпуса	<u>-</u>	
Номер строения	<u>-</u>	
Литера	<u>А1</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 11481,2, кв.м.  
 (тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_ %

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 54:35:051130:0029

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: паспорт составлен в соответствии с актом на 27.06.2008г.

1.10. Реквизиты свидетельства об аккредитации 25.01.2006 г., серия РН-1, № 000114  
 (дата, № свидетельства об аккредитации)

Начальник

Новосибирского (городского) отдела



(подпись)

С.Ю. Ячина

(Ф.И.О.)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

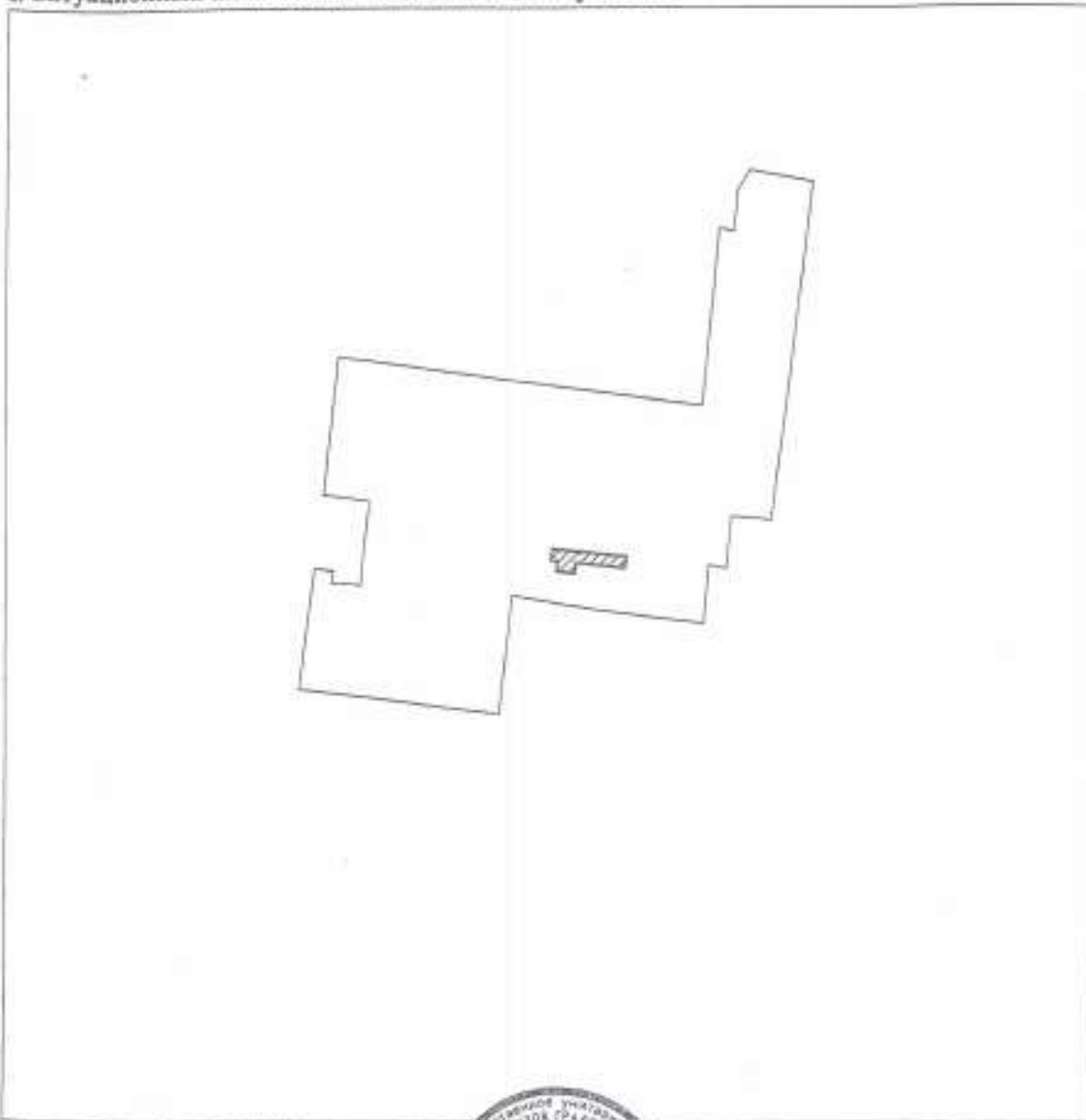
здания

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер  
Инвентарный номер  
Ранее присвоенный учетный номер

35:02678

## 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 10000

Начальник  
Новосибирского (городского) отдела



(подпись)

С.Ю.Ячина  
(Ф.И.О.)

151

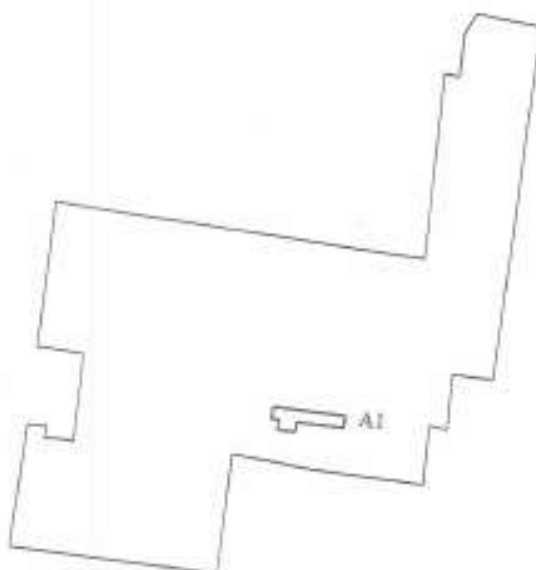
**Областное государственное унитарное предприятие  
«Технический центр учета объектов градостроительной  
деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью  
по Новосибирской области»**



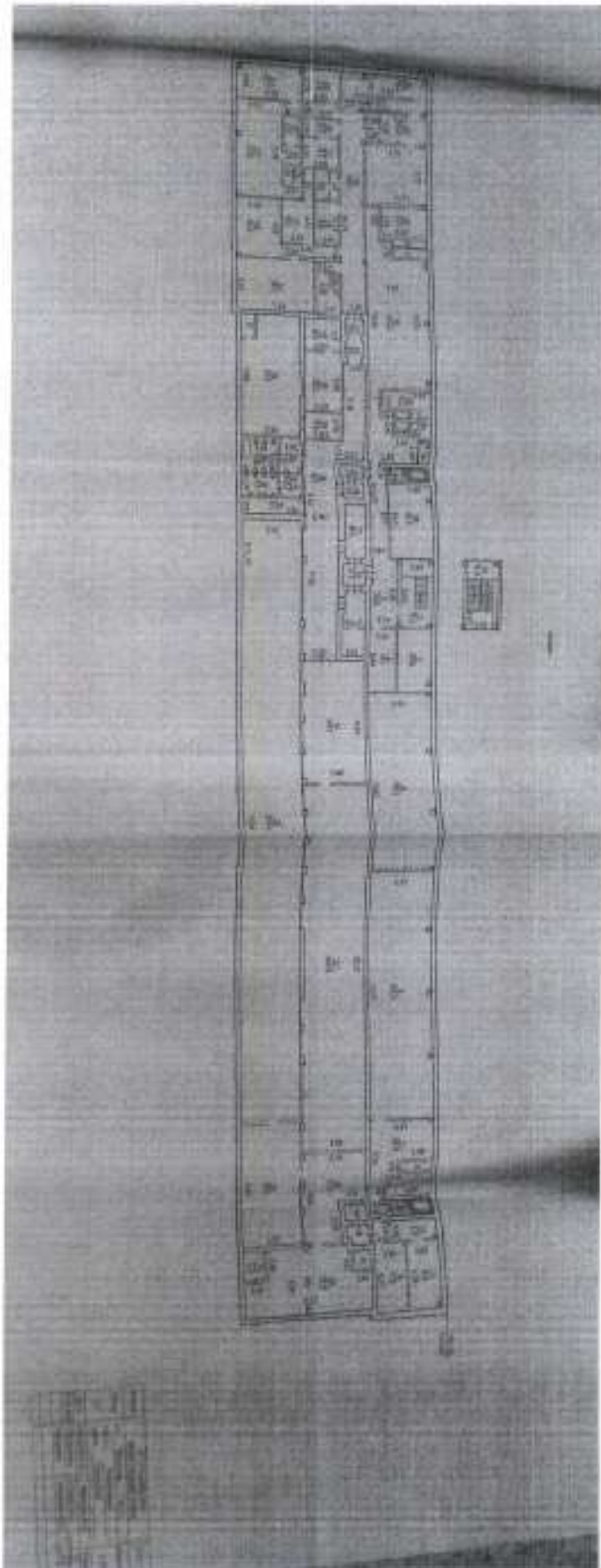
## **ПЛАН ОБЪЕКТА**

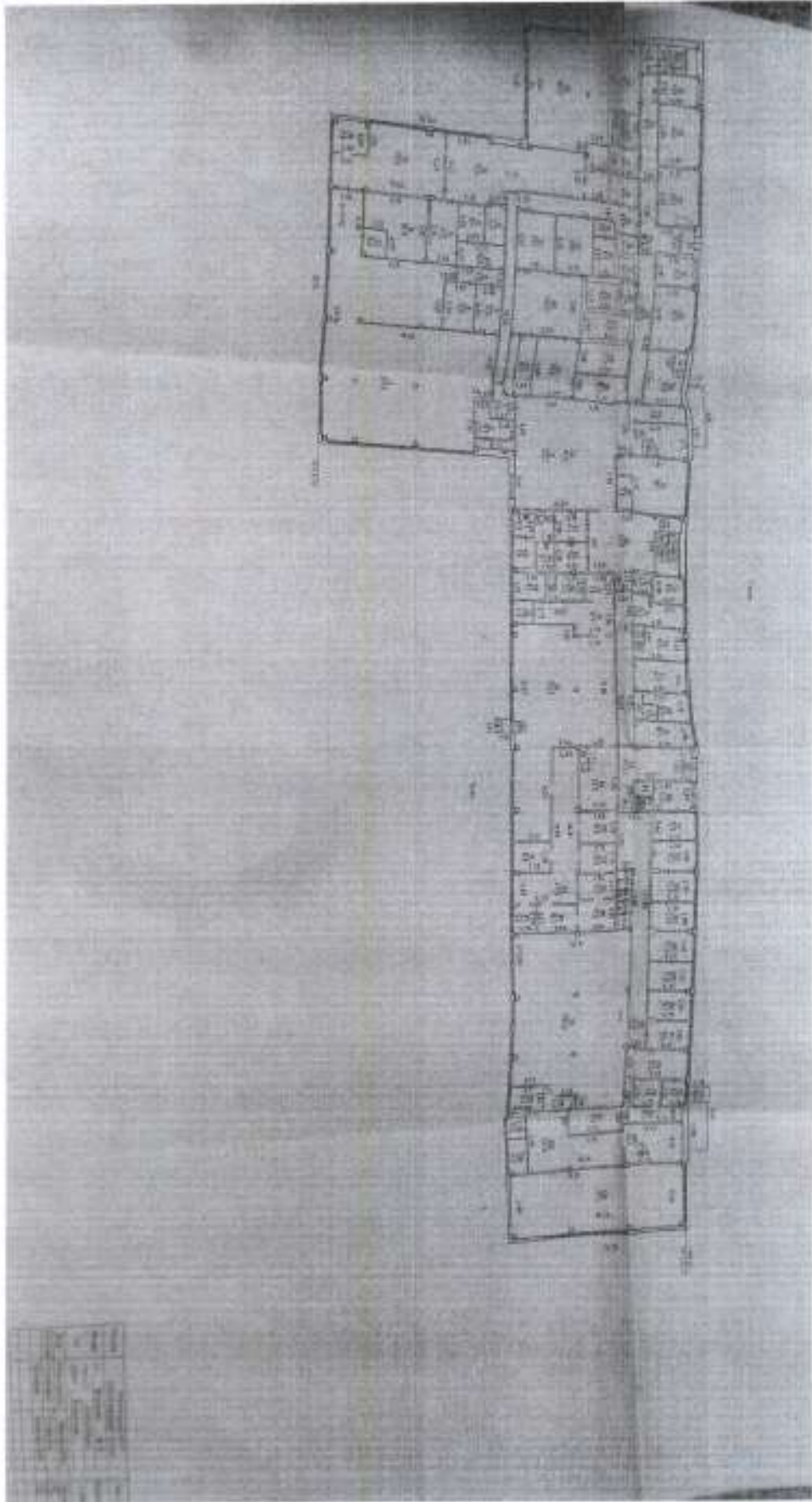
**Инвентарный номер: 35:02678/001**

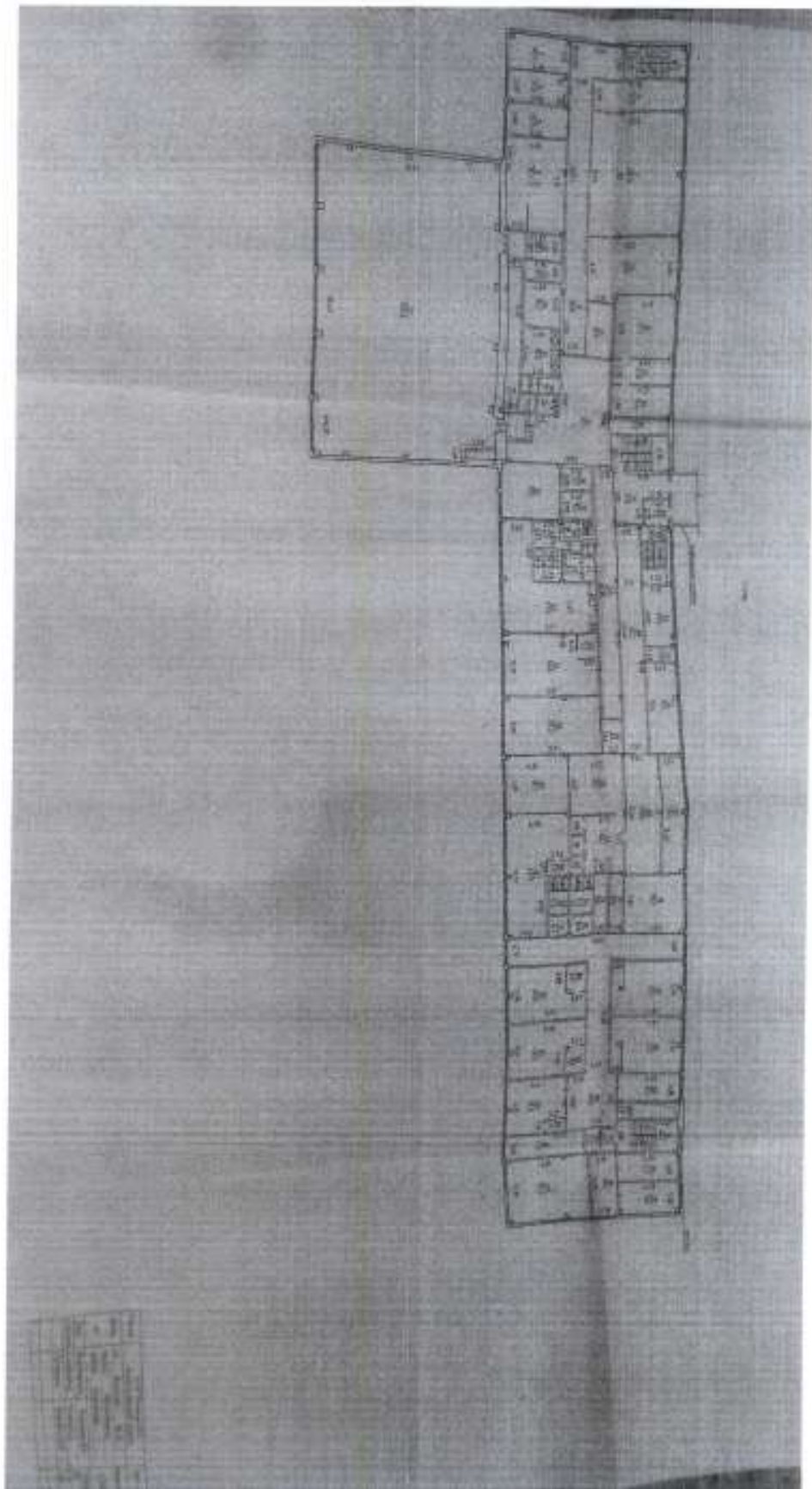
**НОВОСИБИРСК 2008**



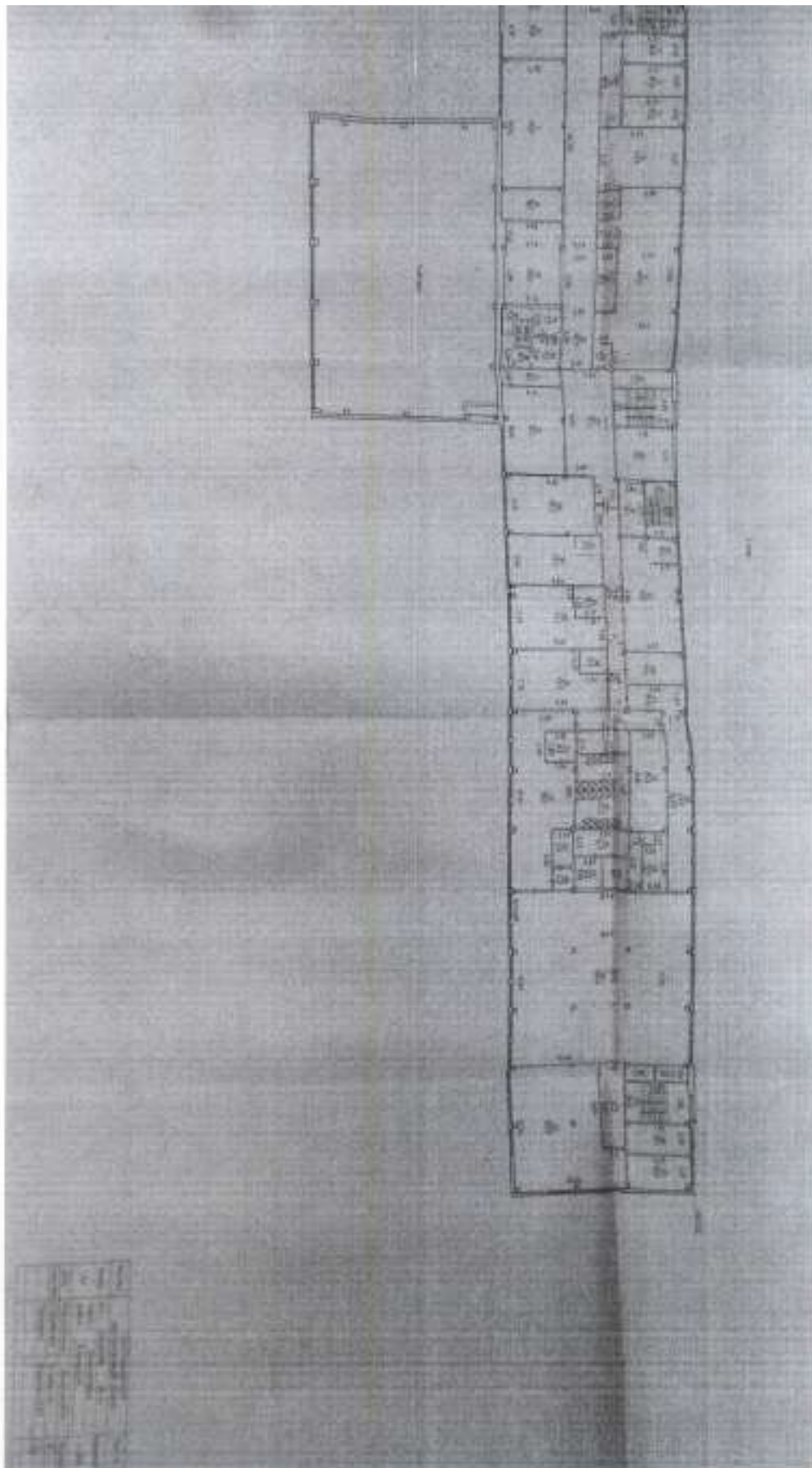
Россия	ОУИП "Техцентр-ВОО"		Лист 1
	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН		
Литер А1	ул. <u>Петухова № 51</u> гор.(с.) <u>Новосибирск</u> район <u>Кировский</u>		Масштаб 1:10000
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
27.06.2008г.	Специалист	Углова З.А.	
	Проверил	Хашенко Д.Ю.	

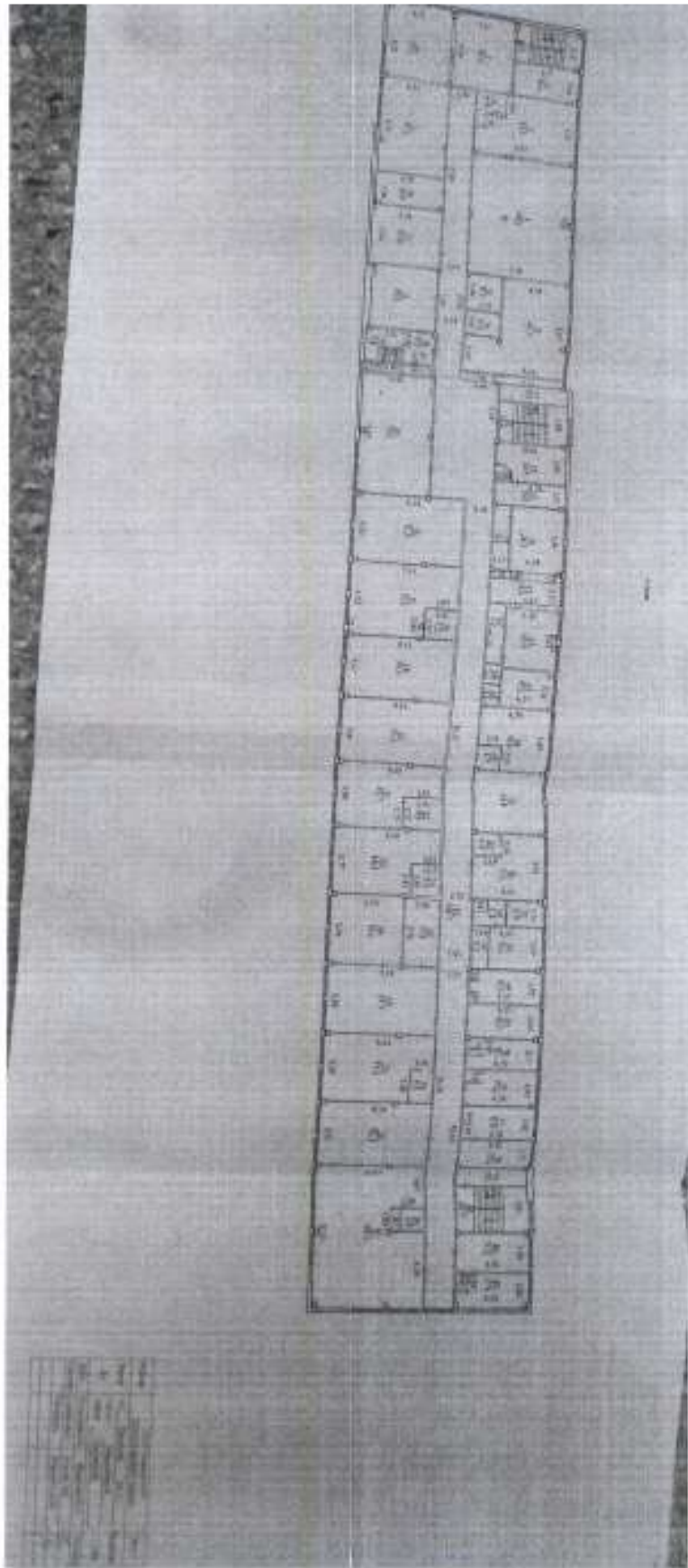












3-2-1000

### Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу  
г. Новосибирск, ул. Петухова, 31

1	2	3	4	5	Площадь по внутреннему обмеру						12	13	14	
					производ.		В		В					
					Общая	Освоенная	т. ч.	Освоенная	т. ч.	Освоенная				
6	7	8	9	10	11	Итого по этажу строения	Самостоятельно возведенной	Высота помещений по внутреннему обмеру						
A1	п	1	л. клетка		19,4									
		2	коридор		32,8									4,30
		3	коридор		16,1									
		4	эл. щитовая		20,0									
		5	бойлерная		106,5									
		6	склад		142,3									
		7	венткамера		30,9									
		8	венткамера		2,8									
		9	венткамера		2,4									
		10	венткамера		7,2									
		11	л. клетка		13,9									
		12	кладовая		7,4									
		13	эл. щитовая		18,6									
		14	эл. щитовая		17,8									
		15	венткамера		2,8									3,10
		16	венткамера		58,6									
		17	венткамера		4,9									
		18	тамбур-шлюз		3,5									
		19	тамбур-шлюз		3,5									
		20	склад		43,3									
		21	склад		65,9									
		22	склад		203,3									
		23	помещение ГО		320,4									
		24	учебный класс		68,2									
		25	тамбур-шлюз		13,1									
		26	тамбур-шлюз		4,5									
		27	тамбур-шлюз		10,3									
		28	тамбур-шлюз		3,6									
		29	тамбур-шлюз		3,7									
		30	коридор		84,7									
		31	склад		9,4									

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1	n	32	умывальная		5,5								
		33	туалет		9,5								
		34	туалет		11,8								
		35	умывальная		6,6								
		36	дизельная		61,6								
		37	венткамера		2,6								
		38	коридор		7,9								
		39	пункт управления		19,7								
		40	склад		10,5								
		41	тамбур-шлюз		3,0								
		42	тамбур-шлюз		2,9								
		43	л. клетка		11,7								
		44	кладовая		39,5								
		45	комн. переодезания		26,0							4,3	
		46	коридор		6,8								
		47	комн. обеззараживания		13,2								
		48	комн. обеззараживания		9,8								
		49	комн. обеззараживания		2,4								
		50	комн. обеззараживания		3,5								
		51	комн. обеззараживания		3,0								
		52	коридор		3,0								
		53	туалет		1,0								
		54	туалет		1,0								
		55	гардероб		41,5								
		56	разделка		2,8								
		57	комн. обеззараживания		9,7								
		58	комн. обеззараживания		5,7								
		59	душевая		4,1								
		60	коридор		6,2								
		61	бельевая		17,7								
		62	гардероб		9,2								
		63	коридор		46,2								
		64	л. клетка		11,0								
		65	склад		19,2								
		66	кладовая		2,1								
		67	коридор		1,8								
		68	аккумуляторная		13,0								
		69	венткамера		12,5								
		70	венткамера		2,7								
		71	венткамера		3,1								
		72	венткамера		144,0								
		73	венткамера		11,2								

Примечание: надписанные пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещения.

Примечание

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
41	п	74	венткамера		1,5										
		75	венткамера		1,4										
		76	венткамера		2,1										
		77	л. клетка		7,0										
		78	венткамера		30,8										
		79	л. клетка		14,0										
			Итого по подвалу				2025,2					2025,2			
42	1	1	тамбур		5,2								3,00		
		2	вестибюль		127,7										
		3	венткамера		1,3										
		4	венткамера		11,7										
		5	коридор		5,9										
		6	облачный зал		277,5									3,70	
		7	кладовая		11,5										
		8	кладовая		13,5										
		9	коридор		6,0										
		10	кладовая		10,3										
		11	кладовая		7,3										
		12	кладовая		9,1										
		13	коридор		15,7										
		14	холодильная камера		29,9										
		15	подсобное		5,6										
		16	кабинет		9,8										
		17	горячий цех		55,1										
		18	горячий цех		71,9										
		19	подсобное		13,0										3,00
		20	подсобное		9,7										
		21	гардероб		9,7										
		22	коридор		6,8										
		23	душевая		1,4										
		24	туалет		1,4										
		25	горячий цех		100,3										
		26	склад		23,6										
		27	л. клетка		4,5										
		28	л. клетка		2,3										
		29	кладовая		11,8										
		30	пекарня		26,0										
		31	коридор		17,7										
		32	кухня		25,1										
		33	тамбур		2,9										
		34	коридор		18,8										
		35	коридор		43,0										
		36	кладовая		4,4										

Примечание: заполнение пустых граф производится при заполнении экспликация по наименованию помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А1	1	37	кладовая			4,1							
		38	подсобное			3,5							
		39	подсобное			9,1							
		40	склад			21,0							
		41	склад			21,2							
		42	магазин п/ф			40,3							
		43	коридор			10,0							
		44	склад			26,0							
		45	холод. камера			8,3							
		46	тамбур			5,1							
		47	холодильная камера			12,9							
		48	холодильная камера			17,2							
		49	холодильная камера			16,2							
		50	коридор			24,4							
		51	кладовая			11,3							
		52	кладовая			25,5							
		53	кладовая			2,3							
		54	кладовая			19,8							
		55	венткамера			11,8							
		56	л. клетка			22,8							
		57	буфет			38,3							
		58	подсобное			5,8							
		59	л. клетка			11,0							
		60	вестибюль			47,8							
		61	умывальная			9,4							
		62	туалет			4,3							
		63	венткамера			7,0							
		64	туалет			5,1							
		65	умывальная			9,4							
		66	умывальная			7,5							
		67	венткамера			1,5							
		68	венткамера			9,1							
		69	кабинет			4,5							
		70	коридор			21,9							
		71	коридор			7,6							
		72	табельная			4,9							
		73	табельная			9,5							
		74	процедурный кабинет			16,3							
		75	подсобное			2,7							
		76	физио кабинет			17,5							
		77	процедурный кабинет			19,7							
		78	процедурный кабинет			12,0							
		79	подсобное			2,0							

Примечание: надписанные пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещений.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1	1	80	тамбур		3,3								
		81	процедурный кабинет		17,4								
		82	тамбур		2,1								
		83	коридор		52,2								
		84	гардероб		152,7								
		85	туалет		1,1								
		86	душевая		20,7								
		87	тамбур		2,5								
		88	процедурный кабинет		11,3								
		89	тамбур		0,9								
		90	туалет		1,0								
		91	процедурный кабинет		11,7								
		92	раздевалка		11,0								
		93	сауна		10,2								
		94	кабинет		9,9								
		95	коридор		47,5								
		96	сауна		9,1								
		97	кабинет		5,6								
		98	склад		10,3								
		99	склад		11,6								
		100	подсобное		1,5								
		101	умывальная		1,7								
		102	туалет		1,7								
		103	туалет		2,0								
		104	умывальная		2,5								
		105	процедурный кабинет		12,3								
		106	процедурный кабинет		12,4								
		107	процедурный кабинет		11,9								
		108	процедурный кабинет		12,2								
		109	кабинет		11,8								
		110	кабинет		12,1								
		111	кабинет		11,6								
		112	коридор		49,3								
		113	автоклавная		17,6								
		114	автоклавная		6,2								
		115	венткамера		7,5								
		116	венткамера		1,4								
		117	гардероб		203,4								
		118	коридор		4,2								
		119	кладовая		8,2								
		120	вестибюль		4,3								
		121	подсобное		6,2								
		122	вестибюль		44,4								

Примечание: надписанные пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1	1	123	кладовая		15,2								
		124	венткамера		10,1								
		125	л. клетка		23,4								
		126	проечная		111,2								
		127	тамбур		1,7								
			Итого по 1 этажу		2585,5						2585,5		
	2	1	л. клетка		18,2								3,0
		2	склад		20,2								
		3	кабинет		17,6								
		4	шкаф		0,2								
		5	шкаф		0,4								
		6	кабинет		26,3								
		7	кабинет		112,0								
		8	склад		17,9								
		9	склад		56,1								
		10	коридор		39,5								
		11	разделка		8,2								
		12	кабинет		55,0								
		13	кабинет		37,1								
		14	разделка		18,0								
		15	коридор		81,6								
		16	разделка		18,0								
		17	душевая		18,2								
		18	умывальная		2,6								
		19	туалет		3,1								
		20	туалет		4,0								
		21	умывальная		3,4								
		22	спортивный зал		556,6								6,5
		23	коридор		97,1								3,0
		24	кабинет		15,8								
		25	кабинет		19,0								
		26	венткамера		11,9								
		27	л. клетка		23,4								
		28	туалет		7,3								
		29	коридор		25,8								
		30	разделка		7,1								
		31	комната отдыха		9,4								
		32	сауна		33,5								
		33	парная		6,2								
		34	душевая		2,8								
		35	умывальная		1,5								
		36	умывальная		2,2								
		37	туалет		3,1								

Примечание: наличие пустых граф производится при отсутствии записей по назначению помещения.



13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		A1	2	38	туалет		1,4								
				39	туалет		1,3								
				40	туалет		1,3								
				41	коридор		4,2								
				42	умывальная		5,2								
				43	тамбур		3,1								
				44	кабинет		67,3								
	1.0			45	шкаф		1,5								
				46	шкаф		1,1								
				47	коридор		60,7								
				48	коридор		62,2								
				49	л. клетка		16,8								
				50	учебный класс		21,1								
				51	подсобное		5,0								
				52	учебный класс		31,1								
				53	подсобное		5,1								
				54	кабинет		56,4								
				55	кабинет		57,3								
				56	подсобное		8,4								
				57	учебный класс		28,2								
				58	склад		43,6								
				59	архив		35,1								
				60	кабинет		36,7								
				61	коридор		30,1								
				62	тамбур		1,7								
				63	подсобное		2,1								
				64	подсобное		2,1								
				65	подсобное		2,1								
6.0				66	подсобное		3,2								
3.0				67	кабинет		57,9								
				68	туалет		1,3								
				69	туалет		1,3								
				70	умывальная		4,6								
				71	тамбур		4,1								
				72	туалет		1,7								
				73	туалет		1,3								
				74	умывальная		5,9								
				75	тамбур		4,9								
				76	коридор		9,6								
				77	подсобное		8,3								
				78	кабинет		35,9								
				79	кабинет		41,7								
				80	подсобное		6,5								

Примечание: надписанные пустых графа производится при выполнении экспликация по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А1	2	81	кабинет		40,6								А1
		82	кабинет		40,1								
		83	подсобное		6,1								
		84	кабинет		41,5								
		85	кабинет		18,3								
		86	венткамера		2,1								
		87	коридор		112,9								
		88	подсобное		34,9								
		89	подсобное		3,2								
		90	кабинет		22,3								
		91	коридор		4,5								
		92	коридор		4,1								
		93	л. клетка		24,3								
		94	кабинет		17,7								
		95	кабинет		20,1								
		96	коридор		19,2								
		97	кабинет		55,6								
		Итого по 2 этажу			2628,2						2628,2		
		98,99 и 100 кв.м											
3	1	1	л. клетка		17,2								3,00
		2	архив		18,0								
		3	архив		19,2								
		4	архив		17,6								
		5	архив		18,8								
		6	кабинет		39,2								
		7	кабинет		74,3								
		8	архив		49,9								
		9	склад		117,8								
		10	подсобное		6,4								
		11	коридор		6,5								
		12	архив		14,1								
		13	раздевалка		5,9								
		14	кладовая		18,2								
		15	венткамера		48,0								
		16	туалет		7,7								
		17	умывальная		7,7								
		18	туалет		10,1								
		19	умывальная		9,1								
		20	коридор		131,9								
		21	архив		13,1								
		22	архив		59,2								
		23	вестибюль		75,2								
		24	венткамера		11,5								

Примечание: подписание пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещения.

13	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	A1	3	25	л. клетка		23,5								
			26	библиотека		35,1								
			27	л. клетка		17,4								
			28	коридор		15,1								
			29	библиотека		55,7								
			30	кабинет		43,2								
			31	подсобное		5,3								
			32	подсобное		8,3								
			33	кабинет		62,6								
			34	коридор		36,3								
			35	подсобное		10,3								
			36	кабинет		61,1								
			37	кабинет		48,9								
			38	подсобное		6,2								
			39	коридор		16,5								
			40	кабинет		19,4								
			41	коридор		15,0								
			42	коридор		19,2								
			43	гардероб		90,1								
3,00			44	умывальная		8,2								
			45	туалет		7,4								
			46	умывальная		4,2								
			47	душевая		12,6								
			48	душевая		41,3								
			49	раздевалка		14,7								
			50	сауна		8,0								
			51	сауна		9,0								
			52	раздевалка		35,6								
			53	коридор		7,8								
			54	подсобное		12,3								
			55	коридор		42,5								
			56	гардероб		316,7								
			57	венткамера		5,8								
			58	коридор		5,1								
			59	л. клетка		24,2								
			60	переpletная		18,1								
			61	склад		19,9								
			62	коридор		24,2								
			63	архив		121,9								
				<b>Итого по 3 этажу</b>		<b>2125,8</b>						<b>2125,8</b>		
	4	1	1	л. клетка		18,1								2,95
		2	2	кабинет		18,4								

Примечание: надписанные пустых граф производится при выполнении экспликация по назначению помещений.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А1	4	3	коридор		35,5								
		4	кабинет		37,4								
		5	кабинет		55,3								
		6	подсобное		4,8								
		7	подсобное		0,9								
		8	кабинет		49,2								
		9	кабинет		110,8								
		10	склад		18,6								
		11	склад		34,9								
		12	венткамера		35,9								
		13	подсобное		10,7								
		14	подсобное		6,2								
		15	кабинет		64,9								
		16	кабинет		18,0								
		17	подсобное		8,6								
		18	умывальная		8,0								
		19	туалет		1,0								
		20	туалет		0,9								
		21	туалет		5,9								
		22	туалет		6,5								
		23	туалет		1,0								
		24	туалет		1,3								
		25	умывальная		8,6								
		26	конструкторский зал		73,3								
		27	венткамера		11,3								
		28	л. клетка		24,0								
		29	кабинет		20,9								
		30	подсобное		1,8								
		31	кабинет		13,3								
		32	кабинет		28,3								
		33	подсобное		8,6								
		34	конструкторский зал		56,9								
		35	конструкторский зал		51,5								
		36	подсобное		7,2								
		37	шкаф		1,0								
		38	тамбур		0,5								
		39	шкаф		0,7								
		40	коридор		13,4								
		41	кабинет		24,6								
		42	подсобное		7,4								
		43	кабинет		15,2								
		44	тамбур		2,5								
		45	подсобное		2,6								

Примечание: наполнение пустых граф производится при заполнении эскиза/плана по наименованию помещений.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
46	4	46	конструкторский зал		50,6								
		47	конструкторский зал		54,5								
		48	кабинет		31,6								
		49	подсобное		4,7								
		50	венткамера		36,8								
		51	конструкторский зал		45,7								
		52	подсобное		9,6								
		53	конструкторский зал		46,3								
		54	подсобное		7,1								
		55	подсобное		4,5								
		56	кабинет		31,5								
		57	кабинет		6,9								
		58	коридор		4,8								
		59	подсобное		1,2								
		60	кабинет		16,5								
		61	подсобное		5,2								
		62	коридор		318,7								
		63	вход		17,6								
		64	конструкторский зал		36,6								
		65	конструкторский зал		54,1								
		66	шкаф		0,7								
		67	шкаф		0,7								
		68	кабинет		16,5								
		69	кабинет		18,0								
		70	кабинет		16,1								
		71	подсобное		1,4								
		72	кабинет		17,4								
		73	подсобное		1,4								
		74	подсобное		5,6								
		75	конструкторский зал		49,4								
		76	конструкторский зал		55,3								
		77	кабинет		17,8								
		78	кабинет		17,4								
		79	венткамера		11,7								
		80	л. клетка		23,7								
		81	конструкторский зал		109,2								
		82	шкаф		1,5								
		83	подсобное		3,8								
		84	кабинет		19,2								
		85	кабинет		17,9								
		86	шкаф		0,9								
			Итого по 4 этажу		2116,5						2116,5		
			Всего:		11481,2						11481,2		

Примечание: надписанные пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещений.

Зачинаем  
написание



С.Т. Власов

ПРОШНО ПРОИМЕРАНО  
№ 10.



генеральный  
инспектор

Чина С.Ю.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер кадастрового квартала:	54:35:051130
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51
Площадь:	333464 +/- 61 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	579440384.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:35:051130:29
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	54:35:051130:140, 54:35:051130:139, 54:35:051130:137, 54:35:051130:141, 54:35:051130:47, 54:35:051130:138
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Категория земель:	Земли населенных пунктов.
Виды разрешенного использования:	промышленные объекты и производства I - V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду; минитац, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного	данные отсутствуют

земельного надзора:	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Из объекта недвижимости образованы объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 54:35:051130:137, 54:35:051130:138, 54:35:051130:139, 54:35:051130:140, 54:35:051130:141, сведения о которых носят временный характер. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.
Получатель выписки:	Предъявитель

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Сибирский завод электротермического оборудования", ИНН: 5403102220	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 54-54-01/367/2012-377 от 09.08.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051130:35. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов.	



3.1.1	вид:	промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду; минитац, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь: 333464 кв.м. Адрес(местоположение): обл. Новосибирская, г.Новосибирск, улица Петухова, 51
	дата государственной регистрации:	19.12.2017
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:35-54/001/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.08.2013 по 10.07.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229
основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с приложениями) №39-17/Л2-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор о последующей ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) №59-13/И-1Ф от 12.07.2013 г.	
3.1.2	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051130:35. земельный участок. . Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду; минитац, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь: 333464 кв.м. Адрес(местоположение): обл. Новосибирская, г.Новосибирск, улица Петухова, 51
	дата государственной регистрации:	19.12.2017
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:35-54/001/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.09.2012 по 30.06.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229
основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с приложениями) №39-17/Л2-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №20119/60001 от 13.04.2012 г.; Дополнительное соглашение №1 от 30.08.2012 г. (с приложением) к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 20119/60001 от 13.04.2012 года №-	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	
3.1.3	вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 54:35:051130:35. земельный участок. . Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные объекты и производства I-V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду; минитац, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции. Площадь: 333464 кв.м. Адрес(местоположение): обл. Новосибирская, г.Новосибирск, улица Петухова, 51.	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:35-54/001/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.09.2012 по 31.07.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Астер Электро", ИНН: 5405374229	
основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требований) (с приложениями) №39-17/Л2-1Ф от 29.08.2017 г.; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №20161/60001 от 30.08.2012 г.		



Кадастровый номер:

54:35:051130:35

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(не объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:
29.12.2017	№ 99/2017/54970668		
Кадастровый номер:	54:35:051130:35		

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

20	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(над объектом недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего листов выписки:
29.12.2017	№ 99/2017/54970668		
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
--	--	--	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

42	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:
29.12.2017	№ 99/2017/54970666		
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
46	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
61	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
76	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют	
77	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего разделов:
29.12.2017	№ 99/2017/54970668		
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
91	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
100	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	32	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	32	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	32	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	33	34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия:

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u>      </u>	Всего разделов: <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное положение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
106	34	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	34	43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	34	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	35	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	35	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	36	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	36	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	37	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	37	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	38	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	38	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	39	40	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	40	41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	40	41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	41	42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------



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

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
121	41	42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	42	43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	42	43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	43	44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	44	45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	45	46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	46	47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	47	48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	48	49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	49	50	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	50	51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	51	52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	52	53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	53	54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	54	55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков

номер п/п	номер точки		дирекционный угол	ориентированное положение, м	численно закрепления на местности	номер смежных участков	сведения об адресной правообладателях смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
136	55	56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	56	57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	57	58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
139	58	59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	59	60	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	60	61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	61	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478943.92	4194232.89	данные отсутствуют	0.3
2	478946.19	4194267.9	данные отсутствуют	0.3
3	478947.55	4194251.89	данные отсутствуют	0.3
4	478948.14	4194246.16	данные отсутствуют	0.3
5	478967.96	4194248.46	данные отсутствуют	0.3
6	478969.92	4194228.17	данные отсутствуют	0.3
7	478970.67	4194220.31	данные отсутствуют	0.3
8	478769.26	4194196.41	данные отсутствуют	0.3
9	478760.56	4194265.24	данные отсутствуют	0.3
10	478759.72	4194271.85	данные отсутствуют	0.3
11	478728.09	4194522.19	данные отсутствуют	0.3
12	478924.46	4194545.52	данные отсутствуют	0.3
13	478901.92	4194681.2	данные отсутствуют	0.3
14	478681.83	4194845.46	данные отсутствуют	0.3
15	478879.66	4194863.15	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>
(по объекту недвижимости)

Лист № _____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	478920.11	4194867.9	данные отсутствуют	0.3
17	478973.32	4194874.16	данные отсутствуют	0.3
18	478970.85	4194900.53	данные отсутствуют	0.3
19	478991.9	4194903.21	данные отсутствуют	0.3
20	478991.66	4194905.19	данные отсутствуют	0.3
21	479026.93	4194906.21	данные отсутствуют	0.3
22	479039.43	4194909.28	данные отсутствуют	0.3
23	479055.62	4194910.67	данные отсутствуют	0.3
24	479054.88	4194917.95	данные отсутствуют	0.3
25	479049.05	4194876.16	данные отсутствуют	0.3
26	479372.12	4195013.53	данные отсутствуют	0.3
27	479385.18	4194903.85	данные отсутствуют	0.3
28	479448.08	4194911.4	данные отсутствуют	0.3
29	479528.83	4194920.44	данные отсутствуют	0.3
30	479563.69	4194924.95	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(один объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	479590.86	4194930.86	данные отсутствуют	0.3
32	479614.35	4194939.92	данные отсутствуют	0.3
33	479629.04	4194947.24	данные отсутствуют	0.3
34	479630.2	4194940.98	данные отсутствуют	0.3
35	479607.59	4194930.6	данные отсутствуют	0.3
36	479600.79	4194928.36	данные отсутствуют	0.3
37	479594.73	4194926.36	данные отсутствуют	0.3
38	479570.7	4194920.21	данные отсутствуют	0.3
39	479552.32	4194917.42	данные отсутствуют	0.3
40	479530.61	4194914.85	данные отсутствуют	0.3
41	479532.9	4194895.13	данные отсутствуют	0.3
42	479243.78	4194861.48	данные отсутствуют	0.3
43	479078.48	4194590.88	данные отсутствуют	0.3

№	ЧИСЛО	ЧИСЛО	данные отсутствуют	0,3
44	479430.23	4194616.96	данные отсутствуют	0,3
45	479431.98	4194611.42	данные отсутствуют	0,3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	479428.15	4194608.22	данные отсутствуют	0,3
47	479279.62	4194590.45	данные отсутствуют	0,3
48	479284.37	4194554.57	данные отсутствуют	0,3
49	479287.51	4194533.17	данные отсутствуют	0,3
50	479288.39	4194527.2	данные отсутствуют	0,3
51	479298.5	4194458.22	данные отсутствуют	0,3
52	479299.2	4194453.48	данные отсутствуют	0,3
53	479299.49	4194451.43	данные отсутствуют	0,3
54	479325.39	4194272.46	данные отсутствуют	0,3
55	479325.7	4194270.31	данные отсутствуют	0,3
56	479327.2	4194262.61	данные отсутствуют	0,3
57	479094.65	4194235.02	данные отсутствуют	0,3
58	479093.47	4194243.11	данные отсутствуют	0,3
59	479084.5	4194304.14	данные отсутствуют	0,3
60	479083.55	4194309.75	данные отсутствуют	0,3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

61	479068.35	4194307.25	данные отсутствуют	0.3
123	479279.62	4194590.46	данные отсутствуют	0.3
124	479594.73	4194926.37	данные отсутствуют	0.3
125	479055.62	4194910.68	данные отсутствуют	0.3
126	479039.43	4194909.29	данные отсутствуют	0.3
127	478879.66	4194863.14	данные отсутствуют	0.3
128	478901.92	4194681.19	данные отсутствуют	0.3
129	478728.09	4194522.2	данные отсутствуют	0.3
130	478948.14	4194246.17	данные отсутствуют	0.3
131	478759.08	4194312.88	данные отсутствуют	0.1
132	478771.93	4194314.91	данные отсутствуют	0.1
133	478765.93	4194357.9	данные отсутствуют	0.1
134	478753.21	4194356.29	данные отсутствуют	0.1
135	479029.46	4194667.4	данные отсутствуют	0.1
136	478996.84	4194663.48	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
137	478990.49	4194734.74	данные отсутствуют	0.1
138	478969.33	4194732.34	данные отсутствуют	0.1
139	478978.44	4194655.38	данные отсутствуют	0.1
140	478959.55	4194852.91	данные отсутствуют	0.1
141	478963.47	4194619.82	данные отсутствуют	0.1
142	478982.23	4194621.96	данные отсутствуют	0.1
143	478983.91	4194609.99	данные отсутствуют	0.1
144	479004.83	4194612.51	данные отсутствуют	0.1
145	478999.86	4194654.84	данные отсутствуют	0.1
146	479030.53	4194658.4	данные отсутствуют	0.1
147	479042.45	4194557.26	данные отсутствуют	0.1
148	479061.42	4194558.47	данные отсутствуют	0.1
149	479062.13	4194553.63	данные отсутствуют	0.1
150	479069.2	4194554.58	данные отсутствуют	0.1
151	479068.64	4194560.42	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
<small>(вид объекта недвижимости)</small>

Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
152	479199.91	4194576.15	данные отсутствуют	0.1
153	479167.11	4194854.07	данные отсутствуют	0.1
154	479143.34	4194851.21	данные отсутствуют	0.1
155	479141.84	4194865.59	данные отсутствуют	0.1
156	479127.22	4194863.89	данные отсутствуют	0.1
157	479128.94	4194849.48	данные отсутствуют	0.1
158	479078.87	4194843.47	данные отсутствуют	0.1
159	479078.09	4194849.92	данные отсутствуют	0.1
160	479061.51	4194847.92	данные отсутствуют	0.1
161	479062.28	4194841.48	данные отсутствуют	0.1
162	479032.98	4194837.96	данные отсутствуют	0.1
163	479032.27	4194843.79	данные отсутствуют	0.1
164	479022.5	4194842.62	данные отсутствуют	0.1
165	479023.2	4194836.79	данные отсутствуют	0.1
166	479009.68	4194835.16	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
167	479136.54	4194430.62	данные отсутствуют	0.1
168	479128.65	4194496.49	данные отсутствуют	0.1
169	479033.11	4194485.04	данные отсутствуют	0.1
170	479031.89	4194494.12	данные отсутствуют	0.1
171	479024.1	4194493.17	данные отсутствуют	0.1
172	479025.27	4194484.12	данные отсутствуют	0.1
173	478961.78	4194476.56	данные отсутствуют	0.1
174	478961.12	4194481.32	данные отсутствуют	0.1
175	478947.61	4194479.58	данные отсутствуют	0.1
176	478948.2	4194474.94	данные отсутствуют	0.1
177	478782.49	4194455.1	данные отсутствуют	0.1
178	478781.67	4194461.24	данные отсутствуют	0.1
179	478773.74	4194460.29	данные отсутствуют	0.1

180	478774.51	4194454.2	данные отсутствуют	0.1
181	478767.87	4194453.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
182	478768.29	4194450.03	данные отсутствуют	0.1
183	478758.75	4194448.99	данные отсутствуют	0.1
184	478771.19	4194345.48	данные отсутствуют	0.1
185	478781.17	4194346.45	данные отсутствуют	0.1
186	478781.58	4194342.86	данные отсутствуют	0.1
187	478895.52	4194356.71	данные отсутствуют	0.1
188	478896.12	4194350.47	данные отсутствуют	0.1
189	478906.39	4194351.74	данные отсутствуют	0.1
190	478905.77	4194357.86	данные отсутствуют	0.1
191	479141.87	4194386.02	данные отсутствуют	0.1
192	479137.14	4194425.55	данные отсутствуют	0.1
193	479163.57	4194428.38	данные отсутствуют	0.1
194	479165.52	4194412.7	данные отсутствуют	0.1
195	479186.23	4194415.3	данные отсутствуют	0.1
196	479179.55	4194472.11	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
197	479158.76	4194469.44	данные отсутствуют	0.1

198	478192.39	4194433.62	данные отсутствуют	0.1
199	478864.78	4194230.27	данные отсутствуют	0.1
200	478862.6	4194251.29	данные отсутствуют	0.1
201	478769.15	4194240.61	данные отсутствуют	0.1
202	478771.76	4194219.97	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>54:35:051130:35/4</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>54:35:051130:35/5</b>
	



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	333106	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение Территориального управления Федерального Агентства по управлению федеральным имуществом по НСО № 1541-р от 11.10.2005
4	357	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение Территориального управления Федерального Агентства по управлению федеральным имуществом по НСО № 1541-р от 11.10.2005
5	5711	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 54.35.2.793, приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ "Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей" № 197 от 17.06.1992

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	479026.93	4194908.21	данные отсутствуют	0,3
22	479039.43	4194909.28	данные отсутствуют	0,3
62	479030.07	4194879.65	данные отсутствуют	0,3
63	479042.38	4194880.68	данные отсутствуют	0,3
64	479051.14	4194527.09	данные отсутствуют	0,1
65	479016.74	4194523.13	данные отсутствуют	0,1
66	479013.67	4194547.54	данные отсутствуют	0,1
67	479011.92	4194547.38	данные отсутствуют	0,1
68	479010.95	4194558.44	данные отсутствуют	0,1
69	479012.73	4194558.59	данные отсутствуют	0,1
70	479004.61	4194625.91	данные отсутствуют	0,1
71	478999.65	4194670.11	данные отсутствуют	0,1
72	478998.68	4194670.04	данные отсутствуют	0,1
73	478998.13	4194680.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют

74	478998.61	4194680.11	данные отсутствуют	0.1
75	478992.2	4194734.83	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :	Всего разделов: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
76	478994.02	4194808.92	данные отсутствуют	0.1
77	478980.8	4194841.71	данные отсутствуют	0.1
78	478977.29	4194882.17	данные отсутствуют	0.1
79	478976.07	4194892.06	данные отсутствуют	0.1
80	478975.66	4194892.05	данные отсутствуют	0.1
81	478974.93	4194901.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	478984.49	4194902.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	478985.01	4194892.46	данные отсутствуют	0.1
84	478986.04	4194883.06	данные отсутствуют	0.1
85	478989.57	4194842.54	данные отсутствуют	0.1
86	478992.77	4194809.87	данные отсутствуют	0.1
87	479000.94	4194735.84	данные отсутствуют	0.1
88	479007.4	4194680.63	данные отсутствуют	0.1
89	479007.85	4194680.65	данные отсутствуют	0.1
90	479008.53	4194670.81	данные отсутствуют	0.1
91	479013.35	4194626.95	данные отсутствуют	0.1
92	479021.51	4194559.32	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :	Всего разделов: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
93	479022.1	4194559.36	данные отсутствуют	0.1
94	479023.24	4194548.39	данные отсутствуют	0.1
95	479022.44	4194548.32	данные отсутствуют	0.1
96	479024.37	4194532.82	данные отсутствуют	0.1
97	479050.58	4194535.87	данные отсутствуют	0.1
98	479050.53	4194536.66	данные отсутствуют	0.1
99	479060.6	4194537.47	данные отсутствуют	0.1
100	479060.64	4194536.9	данные отсутствуют	0.1
101	479155.47	4194548.2	данные отсутствуют	0.1
102	479155.44	4194548.52	данные отсутствуют	0.1
103	479165.49	4194549.51	данные отсутствуют	0.1

104	479177.33	4194551.01	данные отсутствуют	0.1
105	479243.78	4194561.87	данные отсутствуют	0.1
106	479261.4	4194564.92	данные отсутствуют	0.1
107	479261.33	4194565.42	данные отсутствуют	0.1
108	479271.29	4194566.79	данные отсутствуют	0.1
109	479271.35	4194566.33	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
29.12.2017 № 99/2017/54970668		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
110	479282.65	4194587.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	479283.81	4194558.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	479272.64	4194557.58	данные отсутствуют	0.1
113	479262.67	4194555.96	данные отсутствуют	0.1
114	479262.64	4194556.2	данные отсутствуют	0.1
115	479245.21	4194553.2	данные отсутствуют	0.1
116	479178.57	4194542.31	данные отсутствуют	0.1
117	479166.45	4194540.75	данные отсутствуют	0.1
118	479166.48	4194540.42	данные отсутствуют	0.1
119	479156.46	4194539.36	данные отсутствуют	0.1
120	479061.29	4194528.13	данные отсутствуют	0.1
121	479061.32	4194527.56	данные отсутствуют	0.1
122	479051.16	4194526.85	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
29.12.2017 № 99/2017/54970668		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	479026.93	4194908.21	данные отсутствуют	0.3
22	479039.43	4194909.28	данные отсутствуют	0.3
62	479030.07	4194879.65	данные отсутствуют	0.3
63	479042.36	4194880.68	данные отсутствуют	0.3
64	479051.14	4194527.09	данные отсутствуют	0.1
65	479016.74	4194523.13	данные отсутствуют	0.1

66	479013.07	4194547.54	данные отсутствуют	0.1
67	479011.92	4194547.38	данные отсутствуют	0.1
68	479010.95	4194558.44	данные отсутствуют	0.1
69	479012.73	4194558.59	данные отсутствуют	0.1
70	479004.61	4194625.91	данные отсутствуют	0.1
71	478999.65	4194670.11	данные отсутствуют	0.1
72	478998.68	4194670.04	данные отсутствуют	0.1
73	478998.13	4194680.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	478998.61	4194680.11	данные отсутствуют	0.1
75	478992.2	4194734.83	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	478984.02	4194808.92	данные отсутствуют	0.1
77	478980.8	4194841.71	данные отсутствуют	0.1
78	478977.29	4194882.17	данные отсутствуют	0.1
79	478976.07	4194892.06	данные отсутствуют	0.1
80	478975.66	4194892.05	данные отсутствуют	0.1
81	478974.93	4194901.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	478984.49	4194902.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	478985.01	4194892.46	данные отсутствуют	0.1
84	478986.04	4194883.06	данные отсутствуют	0.1
85	478989.57	4194842.54	данные отсутствуют	0.1
86	478992.77	4194809.87	данные отсутствуют	0.1
87	479000.94	4194735.84	данные отсутствуют	0.1
88	479007.4	4194680.83	данные отсутствуют	0.1
89	479007.85	4194680.65	данные отсутствуют	0.1
90	479008.53	4194670.81	данные отсутствуют	0.1
91	479013.35	4194626.95	данные отсутствуют	0.1
92	479021.51	4194559.32	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
93	479022.1	4194559.36	данные отсутствуют	0.1
94	479023.24	4194548.39	данные отсутствуют	0.1
95	479022.44	4194548.32	данные отсутствуют	0.1
96	479024.27	4194548.32	данные отсутствуют	0.1

№	Координаты X	Координаты Y	данные отсутствуют	м
97	479050.58	4194535.87	данные отсутствуют	0.1
98	479050.53	4194536.86	данные отсутствуют	0.1
99	479060.6	4194537.47	данные отсутствуют	0.1
100	479050.64	4194536.9	данные отсутствуют	0.1
101	479155.47	4194548.2	данные отсутствуют	0.1
102	479155.44	4194548.52	данные отсутствуют	0.1
103	479165.49	4194549.51	данные отсутствуют	0.1
104	479177.33	4194551.01	данные отсутствуют	0.1
105	479243.78	4194561.67	данные отсутствуют	0.1
106	479261.4	4194564.92	данные отсутствуют	0.1
107	479261.33	4194565.42	данные отсутствуют	0.1
108	479271.29	4194566.79	данные отсутствуют	0.1
109	479271.35	4194566.33	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(об объекте недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b>	Всего разделов: _____
29.12.2017 № 99/2017/54970668		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
110	479282.85	4194567.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	479283.81	4194558.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	479272.64	4194557.58	данные отсутствуют	0.1
113	479262.67	4194555.96	данные отсутствуют	0.1
114	479262.64	4194556.2	данные отсутствуют	0.1
115	479245.21	4194553.2	данные отсутствуют	0.1
116	479178.57	4194542.31	данные отсутствуют	0.1
117	479166.45	4194540.75	данные отсутствуют	0.1
118	479166.48	4194540.42	данные отсутствуют	0.1
119	479156.46	4194539.36	данные отсутствуют	0.1
120	479061.26	4194528.13	данные отсутствуют	0.1
121	479061.32	4194527.56	данные отсутствуют	0.1
122	479051.16	4194526.85	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(об объекте недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b>	Всего разделов: _____	
29.12.2017 № 99/2017/54970668		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		54:35:051130:35		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		

1	2	3	4	5
21	479026.93	4194906.21	данные отсутствуют	0,3
22	479039.43	4194909.28	данные отсутствуют	0,3
62	479030.07	4194679.65	данные отсутствуют	0,3
63	479042.36	4194880.68	данные отсутствуют	0,3
64	479051.14	4194527.09	данные отсутствуют	0,1
65	479016.74	4194523.13	данные отсутствуют	0,1
66	479013.67	4194547.54	данные отсутствуют	0,1
67	479011.92	4194547.36	данные отсутствуют	0,1
68	479010.95	4194558.44	данные отсутствуют	0,1
69	479012.73	4194558.59	данные отсутствуют	0,1
70	479004.61	4194625.91	данные отсутствуют	0,1
71	478999.65	4194670.11	данные отсутствуют	0,1
72	478996.68	4194670.04	данные отсутствуют	0,1
73	478998.13	4194680.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	478998.61	4194680.11	данные отсутствуют	0,1
75	478992.2	4194734.83	данные отсутствуют	0,1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
76	478984.02	4194808.92	данные отсутствуют	0,1	
77	478980.8	4194841.71	данные отсутствуют	0,1	
78	478977.29	4194882.17	данные отсутствуют	0,1	
79	478976.07	4194892.06	данные отсутствуют	0,1	
80	478975.66	4194892.05	данные отсутствуют	0,1	
81	478974.93	4194901.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	478984.48	4194902.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
83	478985.01	4194892.46	данные отсутствуют	0,1	
84	478986.04	4194883.06	данные отсутствуют	0,1	
85	478989.57	4194842.54	данные отсутствуют	0,1	
86	478992.77	4194809.87	данные отсутствуют	0,1	
87	479000.94	4194735.84	данные отсутствуют	0,1	
88	479007.4	4194680.63	данные отсутствуют	0,1	
89	479007.85	4194680.65	данные отсутствуют	0,1	
90	479008.53	4194670.81	данные отсутствуют	0,1	
91	479013.35	4194626.95	данные отсутствуют	0,1	
92	479021.51	4194559.32	данные отсутствуют	0,1	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
29.12.2017 № 99/2017/54970668			

Кадастровый номер:

54:35:051130:35

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
93	479022.1	4194559.36	данные отсутствуют	0.1
94	479023.24	4194548.39	данные отсутствуют	0.1
95	479022.44	4194548.32	данные отсутствуют	0.1
96	479024.37	4194532.62	данные отсутствуют	0.1
97	479050.58	4194535.87	данные отсутствуют	0.1
98	479050.53	4194536.66	данные отсутствуют	0.1
99	479060.6	4194537.47	данные отсутствуют	0.1
100	479060.64	4194536.9	данные отсутствуют	0.1
101	479155.47	4194548.2	данные отсутствуют	0.1
102	479155.44	4194548.52	данные отсутствуют	0.1
103	479165.49	4194549.51	данные отсутствуют	0.1
104	479177.33	4194551.01	данные отсутствуют	0.1
105	479243.78	4194561.87	данные отсутствуют	0.1
106	479261.4	4194564.92	данные отсутствуют	0.1
107	479261.33	4194565.42	данные отсутствуют	0.1
108	479271.29	4194566.79	данные отсутствуют	0.1
109	479271.35	4194566.33	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
29.12.2017	№ 99/2017/54970668		
Кадастровый номер:		54:35:051130:35	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
110	479262.65	4194567.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	479263.81	4194558.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	479272.64	4194557.58	данные отсутствуют	0.1
113	479262.67	4194555.96	данные отсутствуют	0.1
114	479262.64	4194556.2	данные отсутствуют	0.1
115	479245.21	4194553.2	данные отсутствуют	0.1
116	479178.57	4194542.31	данные отсутствуют	0.1
117	479166.45	4194540.75	данные отсутствуют	0.1
118	479166.48	4194540.42	данные отсутствуют	0.1
119	479156.46	4194539.36	данные отсутствуют	0.1
120	479061.28	4194528.13	данные отсутствуют	0.1
121	479061.32	4194527.56	данные отсутствуют	0.1
122	479051.16	4194526.85	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-11471/2014

11 декабря 2017 года

Резолютивная часть определения объявлена 11 декабря 2017 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Сорокиной Е.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Макрушиной М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «АСТЕР ЭЛЕКТРО» о замене кредитора публичного акционерного общества Банка «Финансовая корпорация Открытие» на правопреемника общество с ограниченной ответственностью «АСТЕР ЭЛЕКТРО» в праве (требовании) к должнику – открытому акционерному обществу «Сибирский завод электротермического оборудования», -

при участии в судебном заседании представителя заявителя Кошкина Дениса Викторовича (доверенность от 01.11.2017, паспорт); представителя публичного акционерного общества Банка «Финансовая корпорация Открытие» Вайман Елены Викторовны (доверенность № 1Ф/45-ВА от 30.08.2017, паспорт); представителя общества с ограниченной ответственностью Торгового дома «Сибмаш» Голиковой Татьяны Юрьевны (доверенность от 08.08.2017, паспорт), -

установил:

03.11.2017 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило ходатайство общества с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «АСТЕР ЭЛЕКТРО» о замене кредитора публичного акционерного общества Банка «Финансовая корпорация Открытие» на правопреемника ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО» в праве (требовании) к должнику – открытому



акционерному обществу «Сибирский завод электротермического оборудования».

Возражая на заявленное ходатайство, ООО Торговый дом «Сибмаш» указывает, что рассмотрение дела в данном судебном заседании не возможно, поскольку в отношении банка, уступившего свои требования, назначена временная администрация, которая не извещена о времени и месте судебного заседания, что нарушает её процессуальные права. При этом временная администрация банка обладает как правом на оспаривание сделки, положенной в обоснование заявленного ходатайства, так и правом на отказ от исполнения данной сделки, которая совершена за один день до даты назначения временной администрации.

Судом отказано в удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания, мотивированного вышеизложенными доводами, поскольку временная администрация является временным органом управления банка (статья 183.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве)), в судебное заседание явился полномочный представитель банка, доверенность которого выдана в период осуществления полномочий временной администрацией, в связи с чем основания для вывода о том, что данное лицо (банк) ненадлежащим образом не извещено о времени и месте судебного заседания у суда отсутствуют, равно как и основания для вывода о том, что банк и его временная администрация являются самостоятельными участниками судебного процесса.

Судом установлено, что определением от 03.02.2017 в отношении должника ОАО «Сибэлектротерм» введена процедура банкротства - наблюдение, временным управляющим утвержден Кутушев Виктор Николаевич.

Определением арбитражного суда от 05.04.2017 в реестр требований кредиторов должника включено требование публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие» в размере 274 959 912

рублей 92 копеек основного долга, 128 321 049 рублей 18 копеек пени с отнесением в особую залоговую очередь удовлетворения.

Решением арбитражного суда от 21.09.2017 должник признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Смирнов Артур Андреевич.

В обоснование заявленного ходатайства в материалы дела представлен договор цессии (уступки прав требования) № 39-17/Ц-1Ф от 29.08.2017, согласно условиям которого открытое акционерное общество банк «Финансовая корпорация Открытие» (цедент) уступило ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО» право (требование) к должнику, в том числе в части задолженности, включенной в реестр требований кредиторов должника на основании вышеуказанного судебного акта.

Моментом перехода права (требования) сторонами определен момент поступления денежных средств на расчетный счет цедента (пункт 1.3.1 договора).

В материалы дела представлены копии платежных поручений, подтверждающих оплату по договору.

Оценив условия договора, суд признает его предмет согласованным, что позволяет признать соглашение заключенным на основании нормы статей 382, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Арбитражным судом установлено, что заключенный сторонами договор соответствует требованиям статей 382-385, 388, 389 ГК РФ, не противоречит закону, не нарушает права и законные интересы иных лиц, в связи с чем заявленное ходатайство о проведении процессуального правопреемства подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 48, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

произвести замену конкурсного кредитора публичного акционерного общества Банка «Финансовая корпорация Открытие» на правопреемника

общество с ограниченной ответственностью «АСТЕР ЭЛЕКТРО» в праве требования к открытому акционерному обществу «Сибирский завод электротермического оборудования» в размере 274 959 912 рублей 92 копеек основного долга, 128 321 049 рублей 18 копеек пени, обеспеченном залогом имущества должника и установленном определением арбитражного суда от 05.04.2017.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск).

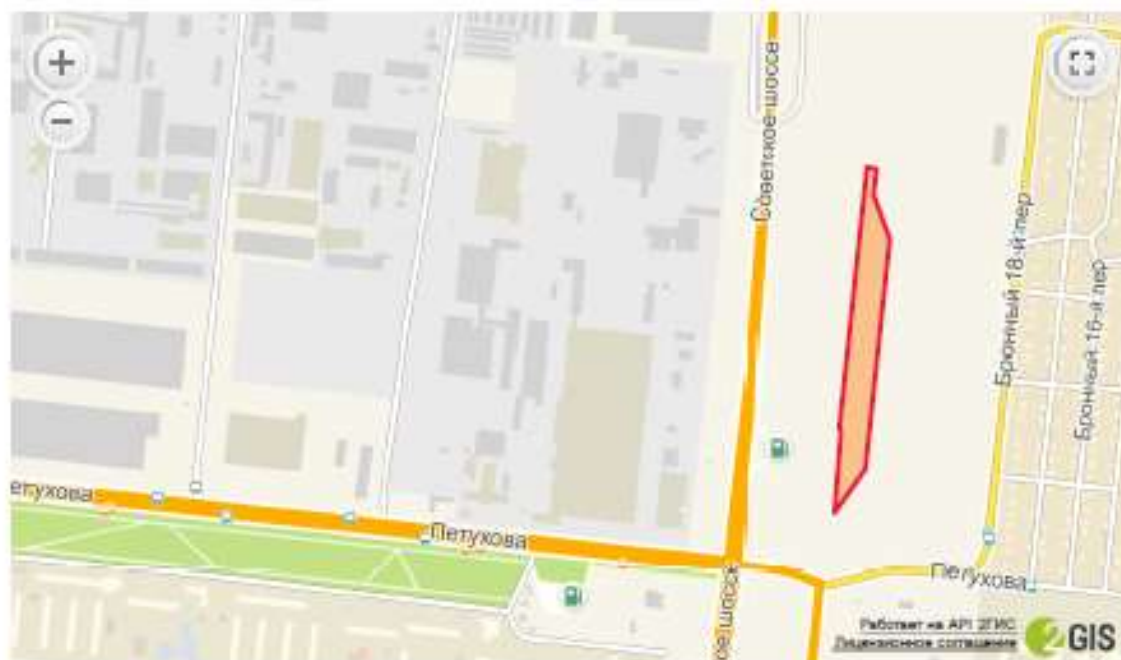
Судья

Е.А. Сорокина



ГРУППА КОМПАНИЙ  
**АБАЖУР**

» Участки » Категория земель » Производственные » Земельный участок 2,44 Га ул. Петухова Кировский район



Земельный участок 2,44 Га ул. Петухова  
Кировский район



#### ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Цена:

32 000 000 ₽

ID:

1221

Категория:

Производственные

Кадастровый номер:

54.35.053490.11

Зонирование:

П-1

<https://stroy64.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-44-ga-ul-petukhova-kirovskij-rajon/>

1/7

☎ Оставить заявку



КАТАЛОГ УСЛУГ

УЧАСТКИ

НОВОСТИ

КОНТАКТЫ

### ОПИСАНИЕ

<https://stroy64.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-44-ga-ul-petuhova-kirovskij-rajon/>

27

## Земельный участок 2,44 Га для строительства складского комплекса и подъездного железнодорожного пути по ул. Петухова в Кировском районе, г. Новосибирск

Участок на Постановлении о выделении – договор аренды сделаем!

- Площадь участка: 24403 кв.м
- Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)
- Разрешенное использование: [строительства складского комплекса и подъездного железнодорожного пути \(ж/д тупик\)](#)

### ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ

Подписаться

Не уппусти шанс первым узнать об важнейших новостях и событиях в строительной отрасли, новинках земельных участков нашего каталога!

### СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ

Кадастровые номера: 54:35:053490:11

Регион: [Новосибирская область](#) > [Новосибирск](#) > [Кировский](#)

Адрес: [Новосибирская область](#), г. [Новосибирск](#), [Кировский район](#), ориентир - ул. [Петухова](#), 79а (АЗС Хорос)

Форма собственности: постановление

Разрешенное использование: [6.0 Промышленные предприятия и комплексы](#), [6.9 Склады](#)

Метки: [ж/д тупик](#)

Вход и регистрация
Каталог недвижимости Поиск по карте Услуги Журнал Советы

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая
133

Добавить объявление

Бизнес-центры
Торговые центры
Сервис «Официальный представитель»

### Коммерческая земля, 520 сот.

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Петухова

Площадь	Категория
520 сот.	Земли промышленности

Расположение площади расположено в Кировском районе, по ул. Петухова. Рельеф участка ровный.  
 Категория земель земли промышленности и иного специального назначения.  
 Целевое назначение участка строительство складского комплекса или ТЦ.  
 Правовой статус земельного участка - аренда.  
 Использование участка в прошлом территории свободна от застройки.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

#### Технические характеристики

Подъездные пути	Асфальтированная дорога
-----------------	-------------------------

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Петухова

Маршруты рядом: [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Защитный код
Печать
Пожаловаться

70 000 000 ₽

ID 13287235

+7 913 789-67-11

Написать сообщение

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/161282171/>

9/1



НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость в Новосибирске / Земля / Кировский район / Вариант №16427331

## Продам коммерческую землю

Новосибирск, Кировский район

Ориентир — Петухова

**63 000 000 руб.** 180 000 руб. / сотка

Предложить свою цену

торг

### Площадь

350 соток

### Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Да

Вода подведена Да

### Комментарий

Площадь участка – 3,5 га (возможно увеличение до 4,5 га, либо деление до 1 га).

Расположение – площадка прилегает к ул. Петухова, 2-я линия (относительно ул. Петухова), находится в промышленной зоне.

Рельеф участка – ровный.

Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения.

Целевое назначение участка – строительство складского комплекса, промышленного предприятия.

Правовой статус земельного участка – собственность.

Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки.

Коммуникации.

Цена – 18 млн. руб./га. (с ТУ).

Комиссия 0%.

### Контакты

специалист

+7 913 006-53-10

+7 903 049-04-04

+7 383 287-53-10

Попросить о звонке

Написать на e-mail

Агентство коммерческой недвижимости  
ГОРОД383



Все объявления в данной рубрике (6)

630073, г. Новосибирск, проспект К. Маркса 57, 6 этаж, офис 35

<https://land.ngs.ru/view/16427331/>

1/2





ГРУППА КОМПАНИЙ  
**АБАЖУР**

🏠 » Участки » Категория земель » Производственные » Земельный участок 3,22 Га ул. Северный проезд Кировский район



Земельный участок 3,22 Га ул. Северный проезд Кировский район



#### ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Цена:

37 000 000 ₴

ID:

1233

Категория:

Производственные

Кадастровый номер:

54:35:05:2030:63

Зонирование:

П-1

<https://stroy54.ru/lands/zemelnij-uchastok-3-22-ga-ul-severnyj-proezd-kirovskij-rajon/>

1/7

Оставить заявку



КАТАЛОГ УСЛУГ

УЧАСТКИ

НОВОСТИ

КОНТАКТЫ

### ОПИСАНИЕ

<https://stroy64.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-22-ga-ul-severnyj-proezd-kirovskij-rajon/>

27

## Земельный участок 3,22 Га для строительства зданий складов и подъездного железнодорожного пути по ул. Северный проезд/Петухова в Кировском районе, г. Новосибирск

Участок на Постановлении о выделении – договор аренды сделаем!

- Площадь участка: 32186 кв.м
- Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)
- Разрешенное использование: **строительство** зданий складов и подъездного железнодорожного пути (ж/д тупик)

### ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ

Подписаться

Не уппусти шанс первым узнать об важнейших новостях и событиях в строительной отрасли, новинках земельных участков нашего каталога!

### СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ

Кадастровые номера: 54:35:052030:63

Регион: [Новосибирская область](#) > [Новосибирск](#) > [Кировский](#)

Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Северный проезд (ориентир - Петухова, 79а АЗС Хорос)

Форма собственности: постановление

Разрешенное использование: [6.0 Промышленные предприятия и комплексы](#), [6.9 Склады](#)

Метки: [ж/д тупик](#)



НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Складские помещения / Кировский район / Ул. Петухова / Вариант №35545301

## Продам складское помещение

Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова

**104 000 000 руб.** 20 000 руб. м<sup>2</sup>
[Предложить свою цену](#)

торг

### Площадь

5 200 м<sup>2</sup>

### Детали

Этаж	2
Высота потолков, м	7
Мощность, кВт	100
Отдельный вход	Да
Интернет	Да



### Комментарий

Продам отапливаемый склад площадью 5200м<sup>2</sup>, первый этаж 2050м<sup>2</sup>, высота потолков 7м и второй этаж 3100м<sup>2</sup>, высота потолков от 3м до 6м, два подъемника один 3,5т второй 1,5т пол бетонная стяжка, есть офисы на первом и втором этажах площадь 240м<sup>2</sup>, мощность до 1меговата, имеются жд и авто пандус, также в склад может войти для разгрузки железнодорожный вагон, территория для разворота и стоянки фур, земля в общей долевой собственности 27492м<sup>2</sup>. цена 104000000 рублей .

### Контакты

Андрей Петрович

+7 383 347-90-22

+7 983 126-26-00

[Попросить о звонке](#)
[Написать на e-mail](#)

ГОРОДСКОЕ ЖИЛИЩНОЕ АГЕНТСТВО

Все объявления в данной рубрике (86)

Державина, 5



## Производство (С), 3 000 м<sup>2</sup>

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Петухова

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
3 000 м <sup>2</sup>	1 из 1	8 м	Свободно

Земельный участок 1 га (в собственности).  
 Площадь помещения: 3000 кв. м.  
 Высота: 8 метров, возможно стеллажное хранение  
 Наличие всех коммуникаций. Газовая ТП.  
 Электрические мощности.  
 Подъезд под фуру (площадка под разгрузку).

80 000 000 ₽

ID 13287235

+7 913 789-67-11

[Написать сообщение](#)

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Юридический адрес:	Предоставляется
Высота потолков:	8 м
Состояние:	Типовой ремонт
Ворота:	На нулевой отметке
Материал пола:	Наливной пол
Мощность, кВт:	400
Парковка:	На территории
Тип парковки:	Для грузового транспорта

### Инфраструктура

[Офисные помещения](#)

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Петухова

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Категория здания:	Действующее
Общая площадь:	3 000 м <sup>2</sup>

<http://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/161282537>

1/2



НЕЗАВИСИМОСТЬ

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Складские помещения / Калининский район / Ул. Тайгинская / Вариант №36022541

## Продам складское помещение

Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская, д. 4/1

**109 500 000 руб.** 19 909 руб. м<sup>2</sup>

[Предложить свою цену](#)

торг

Площадь

± 500 м<sup>2</sup>

### Детали

Назначение помещений	Склады, хранение товаров
Высота потолков, м	9
Мощность, кВт	138
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	21-50
Интернет	Да

### Комментарий

Предлагаем к продаже складской комплекс по ул. Тайгинская 4/1. Площадь территории 2,46 Га. Два жд тупика 255 и 225 метров. Въезд с Тайгинской. Складские 5524м<sup>2</sup>(1905+1152+850+450+583+583). Площадка с коловым храним 4000м<sup>2</sup>. Офисное помещение 66м<sup>2</sup>.Прямой договор с энергосбытом, газ по периметру. Земля, жд тупики и помещения все в собственности. Собственник физлицо.

### Контакты

#### Собственник

+7 914 351-22-22

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)



## Продам производственное помещение

Новосибирск, Кировский район, ул. Томенская, д. 8

**75 000 000 руб.** 22 059 руб./кв. м<sup>2</sup>

[Предложить свою цену](#)

торг

### Площадь

3 400 м<sup>2</sup>

### Детали

Отдельный вход	Нет
Интернет	Да

### Комментарий

Объект расположен в Кировском районе на первой линии улицы Томенская.

Общая площадь производственных площадей 3 400 кв. м.  
(Собственность)  
Площадь земельного участка около 0.87 Га. (Договор аренды)

В комплексе оборудовано два вида производства:  
Металлообработка, жб изделия. Установлены несколько кран-балок тип 3 000 кг

Со стороны производственной площадки устроены несколько ворот высотой 4 м, предназначенных для погрузки/разгрузки большегрузного транспорта.

Общая мощность около 150 кВт, есть лимиты для увеличения.

Водоснабжение и отопление центральное.

Комплекс расположен в удачном и легко узнаваемом месте с точки зрения логистики и доступа

### Контакты

Михаил

+7 383 221-21-21

+7 383 217-17-17

+7 913 007-68-93

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)



БК НЕДВИЖИМОСТЬ

Все объявления в данной рубрике (39)



Похожие предложения этого автора

ООО «Деловой Новосибирск»  
 630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
 Тел/факс: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
 e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	П017379-ИК
Тип помещения	Производственно-складское помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск. Ленинский
Местонахождение/ адрес	ул. Толмачевская
Стоимость Р € \$	127 157 000 Р 21 000 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	6055.10 м <sup>2</sup>

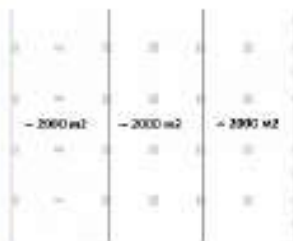
#### Описание:

Предлагается к продаже отапливаемое складское помещение класса 'В' 2012 г.постройки, общей площадью 6055,1 кв.м. Материал стен ж/б панели обшитые утеплителем и сайдингом. Кровля - ж/б бетонные плиты ПНКЛ 30 мм, выравнивающая стяжка из пенополистиролбетона D 300 20 мм, пароизоляция, утеплитель минераловатный 150 мм, цементно-песчаная стяжка с арматурной сеткой 40 мм, биполь ТПП, техноласт ЭКП. Высота потолка 8,30 м, пол бетонный беспылевой (допустимая нагрузка 5-7 т/кв.м.), 4-ро ворот размером 4x4,5 м (новые автоматические), шаг колонн 12x12м. В настоящее время помещение разделено на три секции перегородками из металлического профиля. Установлена пожарная сигнализация. Отопление воздушное от газовой котельной, вода. Канализация отсутствует, планируется организация выгребной ямы, э/мощности до 100 кВт. Установлена пожарная сигнализация, система пожаротушения - гидранты. Общая площадь земельного участка 76362 кв.м. (7,63 Га), в собственности, под данное помещение будет выделен участок перед складом ориентировочно 0,2 Га (площадка для подъезда и стоянки еврофур, уложена асфальто-бетоном), оформлен участок будет в долевую собственность. Также возможна покупка соседнего участка для дальнейшего строительства, площадь ориентировочно 0,5 Га. Хорошая транспортная развязка - удобные выезды на федеральные трассы М 51 и М 52. Комиссия для покупателя- 0%.

Контактное лицо: Белых Дмитрий Валерьевич

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: [dn5@dn-nsk.ru](mailto:dn5@dn-nsk.ru)



[http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial\\_property/sale/p017379ik](http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p017379ik)

1/1





НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Отдельностоящее здание / Завельцовский район / Ул. Союз Молодежи 2-я, д. 31 / М. Завельцовская / Вариант №36016441

## Продам отдельностоящее здание

Новосибирск, Завельцовский район, ул. Союз Молодежи 2-я, д. 31

Завельцовская, 13 мин. пешком

Ориентир — ост. Плановал

**199 900 000 руб.** 27 014 руб. м<sup>2</sup>

[Предложить свою цену](#)

торг

### Площадь

7 400 м<sup>2</sup>

### Детали

Этаж	5
Высота потолков, м	4
Отдельный вход	Да
Интернет	Да



### Комментарий

Предлагается к продаже пятиэтажное помещение офисного типа.

Отдельный вход. Состояние не требующее ремонта. На каждом этаже есть свой сан. узел.

В шаговой доступности от главных магистралей города - ул. Дуси Ковальчук, ул.Жуковского, в 15 минутах ходьбы от станции метро "Завельцовская".

В тихом месте, вдали от шумных магистралей.

Нет проблем с парковочными местами.

Возможен хороший торг. ( ПУСТЬ ВАС НЕ ПУГАЮТ ЦИФРЫ,(ПРИ ДЕЛЕНИИ НА КВ.МЕТРЫ) = всего 27000 за м.кв )

### Контакты

Юрий

+7 913 898-47-44

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)

"Наш Город"

Все объявления в данной рубрике (4)

Советская 64, офис 510а





НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Универсальное помещение / Ленинский район / Ул. Станционная / Вариант №39038561

## Продам универсальное помещение

Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60Г

**89 000 000 руб.** 20 227 руб. м<sup>2</sup>
[Предложить свою цену](#)

торг

Площадь

4 400 м<sup>2</sup>

### Детали

Назначение помещений	Магазин, выставочный зал, гостиница, отель, для работы с клиентами
Этаж	1
Высота потолков, м	4
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	21-50
Год постройки	2016
Интернет	Да



### Комментарий

Предлагается к продаже новое пятиэтажное административное здание с подземной парковкой, расположенное в Ленинском районе по ул. Станционной, 60 г.

Общая площадь здания - 4419 м<sup>2</sup>, из них:

- подвальный этаж - 849 м<sup>2</sup>, высота 2,95 м, где расположены парковка на 23 м/места, электрощитовая, венткамера, насосная;
- 1-й этаж 847, высота 4,50 м., свободная планировка, предусмотрено место установки подъемного механизма для обслуживания складских помещений в подвальном этаже, усиленное перекрытие пола;
- 2-й этаж 848 м<sup>2</sup>, высота 4,50 м., свободная планировка;
- 3-й этаж 848 м<sup>2</sup>, высота 3,60 м., свободная планировка;
- 4-й этаж 800 м<sup>2</sup>, высота 3,60 м., свободная планировка, предусмотрены офисные помещения со сплошным витражным остеклением, собственной террасой и купольным остеклением (фонарь) в конференц-зале;
- 5-й этаж (технический) - 222 м<sup>2</sup>, высота 3,55 м., расположены - помещение лифтовой, газовая котельная, венткамера, подсобные помещения, выход на эксплуатируемую кровлю общей площадью около 550 м<sup>2</sup>.

Конструктив здания включает в себя:

- фундамент: монолитная ж/б плита;
- каркас: монолитный железобетон, усиленные перекрытия подвального и первого этажей;
- стены: поризованные кирпичные блоки, утеплитель;
- фасад: штукатуренный по системе "Кнауф" на клеевой основе с армирующей сеткой;
- кровля: эксплуатируемая из мембраны ПВХ с внутренним водостоком, инверсионная;
- витражное остекление: из теплого алюминиевого профиля Alutech с открывающимися створками, стеклопакетами с тройным остеклением из солнцезащитного стекла Guardian SunGuard HP Silver, теплоотражающим покрытием, витраж торгового зала на 1 этаже - стеклопакеты триплекс;
- водоснабжение - городской водопровод;
- теплоснабжение, горячая вода - от собственной газовой котельной крышного исполнения;
- электроснабжение - 99,4 кВт;
- лифты: два лифта CANNY грузоподъемностью 1000кг и 400 кг с частотным регулированием движения (плавный ход), отделка кабин - нержавеющая сталь.

[Отправьте нам сообщение](#)
<https://n.ngs.ru/new39038561/>

1/2

Площадь земельного участка 3285 м2, кадастровый номер участка - 54:35:062110:836.  
Площадь застройки 1047,52 м2;  
Асфальтированная парковка на 73 автомобиля.

Здание находится на первой линии улицы Станционная, по которой проходит основной поток пассажиров аэропорта Толмачево в центр города Новосибирска и обратно. Такое удачное расположение здания может сыграть решающую роль при выборе объекта недвижимости в Новосибирске для приобретения его в собственность.

PS:

1-й этаж в настоящее время сдан в долгосрочную аренду до 2022 года и приносит доход чуть менее 400 000 руб/месц.

Цена продажи: 89 000 000 руб. с учетом НДС.

#### Контакты

Сергей Владимирович

+7 960 790-24-73

Попросить о звонке

Написать на e-mail

Оставьте сообщение!

ЖИЛФОНД  NAR

Все объявления в данной рубрике (195)

Красный проспект, 43

ЖИЛФОНД  
800-100-1001

#### Похожие предложения этого автора



Отправьте нам сообщение

ООО «Деловой Новосибирск»  
 630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
 Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
 e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	П023300-ОСЗ
Тип помещения	Здание
Город/ посёлок, район	Новосибирск. Кировский
Местонахождения/ адрес	ул. Петухова (ориентир)
Стоимость Р € \$	42 000 000 Р 27 496 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	1527.5 м <sup>2</sup>

#### Описание:

Предлагается к продаже здание административного назначения с земельным участком для оптовой розничной компании, клиники, чистого производства (пищевое, швейное) и т.п.

#### Месторасположение

Кировский район г. Новосибирска, 1 линия магистрали (80 метров до красной линии), прямой свободный проезд по асфальтированной дороге, 280 метров до остановки общественного транспорта, 4 км до станции метрополитена.

Окружение - производственно-складские базы, автомобильный рынок, торговый город «Левобережный», крупный густонаселенный жилой массив.

#### Характеристики

Нежилое здание общей площадью 1527,5 кв.м:

- подвал 224,2 кв.м, высота потолка 2,55 м;
- 1 этаж 460,3 кв.м, высота потолка 2,96 м;
- 2 этаж 431,1 кв.м, высота потолка 2,95 м;
- 3 этаж (мансарда) 411,9 кв.м, высота потолка переменная.

Год постройки - 1983. Год реконструкции - 2003.

Фундамент - монолитный ростверк по свайному основанию.

Стены - монолит, кирпич.

Крыша - профнастил с полимерным покрытием.

Перекрытия - железобетонные.

Окна - пластиковые с решетками.

Здание в хорошем состоянии, полностью отремонтировано: полы - плитка/линолеум, стены - обои под покраску/штукатурка, потолок - армстронг.

#### Коммуникации

Все коммуникации - центральные. Предусмотрена система вентиляции, смонтирована пожарная сигнализация, в некоторых комнатах (в т.ч. в серверной) установлены кондиционеры.

#### Земельный участок

Земельный участок - в аренде (ведется процедура заключения договора аренды). Общая площадь 1518 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для эксплуатации нежилого здания.

**Юридический аспект**

Собственник юридическое лицо. Обременения права собственности не зарегистрированы.

**Коммерческий аспект**

Стоимость объекта 42 000 000 рублей с учетом НДС (возможен торг).

Контактное лицо: Лысенко Марина Сергеевна

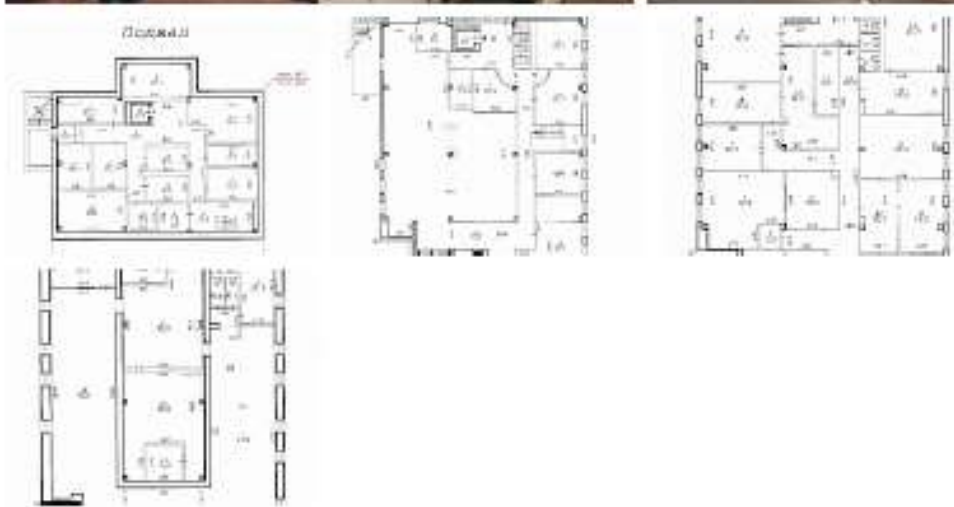
Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: [dn3@dn-nsk.ru](mailto:dn3@dn-nsk.ru)



29.01.2018

Деловой Новосибирск: Здание



[http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial\\_property/sale/p023300osz/](http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/sale/p023300osz/)

3/3

ООО «Деловой Новосибирск»  
 630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
 Тел/факс: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
 e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	П012818-ОСЗ
Тип помещения	Здание
Город/ посёлок, район	Новосибирск. Ленинский
Местонахождение/ адрес	ул. Станционная
Стоимость Р € \$	30 000 000 Р 27 064 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	1108.50 м <sup>2</sup>

#### Описание:

Отдельно стоящее 2-х этажное офисное здание с подвалом 1993 года постройки. 2 линия от магистрали. Удобный подъезд с ул. Станционная, на прилегающей территории имеется парковка.

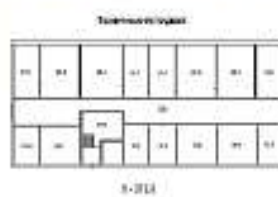
Общая площадь 1108,5 кв.м: подвал 372,3 кв.м (не эксплуатируется); 1 этаж 373,1 кв.м; 2 этаж 363,1 кв.м. Кабинетная система, отличный ремонт, центральные коммуникации, мощности 16,5 кВт, охранно-пожарная сигнализация.

Земля в аренде до 2017 г. (оплата - 18 000 рублей в квартал). Цена объекта 30 000 000 рублей.

Контактное лицо: Белых Дмитрий Валерьевич

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: [dn5@dn-nsk.ru](mailto:dn5@dn-nsk.ru)



Таблица

01	02	03	04	05	06	07	08
09	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32

1.001



ООО «Деловой Новосибирск»  
 630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
 Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
 e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	A024325-ПС
Тип помещения	Производственно-складское помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск, Кировский
Местонахождение/ адрес	ул. Петухова
Стоимость	200 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	2400 м <sup>2</sup>

#### Описание:

Предлагается в аренду производственно-складское помещение.

#### Месторасположение

Кировский район, ул. Петухова.

Огороженная и охраняемая территория предприятия (ЧОП), ведется видеонаблюдение по периметру и внутри помещений, пропускной режим, проезд бесплатный.

Большая площадка для маневрирования еврофуры.

Парковка сотрудников за территорией, возможна платная парковка на территории - 500 рублей в месяц.

#### Характеристики

Общая площадь помещения 3600 кв.м, состоит из 2 цехов: 2400 кв.м (100\*22) и 1200 кв.м (18\*66), соединены между собой. Возможна сдача в аренду по частям - 2400 кв.м и 1200 кв.м.

Есть возможность арендовать офисные помещения в административном здании до 1000 кв.м на 2 этаже (ремонт будет выполнен под арендатора).

#### Параметры производственно-складского помещения:

- 2 подвесных крана по 10 тонн каждый;
- высота потолков - 10 м;
- отопление, водопровод центральные, электрические мощности до 500 кВт;
- полы бетонные;
- 2 ворот под еврофуру;
- имеются офисно-бытовые помещения внутри цеха 100 кв.м.

На территории есть железнодорожный тупик.

#### Юридический аспект

Собственник юридическое лицо. Обременения права собственности не зарегистрированы. Предлагается к заключению договор аренды на 11 месяцев с пролонгацией.

#### Коммерческий аспект

Стоимость аренды 200 рублей за кв.м, НДС входит в стоимость, дополнительно оплачиваются коммунальные услуги (отопление в зимний период - 20 рублей за кв.м, вода и электроэнергия по счетчикам).

Контактное лицо: Марина Сергеевна Белых (Лысенко)

[http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial\\_property/rent/s024325ps2/](http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/rent/s024325ps2/)

1/2

ООО «Деловой Новосибирск»  
630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	A024325-ПС
Тип помещения	Производственно-складское помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск, Кировский
Местонахождение/ адрес	ул. Петухова
Стоимость	200 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	3600 м <sup>2</sup>

#### Описание:

Предлагается в аренду производственно-складское помещение.

#### Месторасположение

Кировский район, ул. Петухова.

Огороженная и охраняемая территория предприятия (ЧОП), ведется видеонаблюдение по периметру и внутри помещений, пропускной режим, проезд бесплатный.

Большая площадка для маневрирования еврофур.

Парковка сотрудников за территорией, возможна платная парковка на территории - 500 рублей в месяц.

#### Характеристики

Общая площадь помещения 3600 кв.м, состоит из 2 цехов: 2400 кв.м (100\*22) и 1200 кв.м (18\*66), соединены между собой. Возможна сдача в аренду по частям - 2400 кв.м и 1200 кв.м.

Есть возможность арендовать офисные помещения в административном здании до 1000 кв.м на 2 этаже (ремонт будет выполнен под арендатора).

#### Параметры производственно-складского помещения:

- 2 подвесных крана по 10 тонн каждый;
- высота потолков - 10 м;
- отопление, водопровод центральные, электрические мощности до 500 кВт;
- полы бетонные;
- 2 ворот под еврофуру;
- имеются офисно-бытовые помещения внутри цеха 100 кв.м.

На территории есть железнодорожный тупик.

#### Юридический аспект

Собственник юридическое лицо. Обременения права собственности не зарегистрированы. Предлагается к заключению договор аренды на 11 месяцев с пролонгацией.

#### Коммерческий аспект

Стоимость аренды 200 рублей за кв.м, НДС входит в стоимость, дополнительно оплачиваются коммунальные услуги (отопление в зимний период - 20 рублей за кв.м, вода и электроэнергия по счетчикам).

Контактное лицо: Марина Сергеевна Бельх (Лысенко)

[http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial\\_property/rent/a024325ps/](http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/rent/a024325ps/)

1/2

ООО «Деловой Новосибирск»  
 630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
 Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
 e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	A024293-ПС
Тип помещения	Производственно-складское помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск. Кировский
Местонахождение/ адрес	Площадь Сибиряков-Гвардейцев
Стоимость	300 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	2274,7 м <sup>2</sup>

#### Описание:

На охраняемой территории предприятия предлагается в аренду **отапливаемый склад с офисными помещениями.**

Общая площадь здания **2274,7** кв.м, полезная складская площадь 1634,1 кв.м, высота потолка 9 м, пол бетонный беспылевой, трое секционных ворот под еврофуру (на электроприводе), ширина склада 18 м, длина 92 м. Внутри склада организованы бытовые помещения, *с/узы*, душевая. Двухэтажная офисная пристройка общей площадью 520 кв.м (по 260 кв.м на каждом этаже). На первом этаже выставочный зал 220,2 кв.м и два кабинета; на втором этаже кабинетная система.

Вдоль склада проходит **железнодорожный тупик**. Подъездные пути и площадка для разгрузки асфальтированы. 5 минут пешим ходом до остановки общественного транспорта.

Стоимость аренды 300 руб./кв.м как за складское помещение так и за офисные, коммунальные услуги включены, дополнительно оплачиваются вода, э/энергия и вывоз твердых бытовых отходов.

Собственник юридическое лицо, работает на упрощенной системе налогообложения. Имеет место обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы.

Контактное лицо: Дмитрий Валерьевич Белых

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: [dn5@dn-nsk.ru](mailto:dn5@dn-nsk.ru)



ООО «Деловой Новосибирск»

630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801

Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	A023463-ПС
Тип помещения	Производственно-складское помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск, Кировский
Местонахождение/ адрес	ул. Северный проезд
Стоимость	260 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	2200 м <sup>2</sup>

**Описание:**

На охраняемой территории предприятия (въезд бесплатный) предлагается в аренду складское помещение площадью 2200 кв.м, шаг колонн 6х12 м, высота потолка 6 м, пол - мраморная крошка, двое ворот (одни под еврофуру, вторые под Газель), пандуса нет. Капитальное кирпичное строение, пластиковые стеклопакеты. В складе выделено бытовые помещения -70 кв.м, предусмотрен санузел.

На территории предприятия в АБК возможно арендовать офисные помещения, арендная ставка 500 руб./ кв.м, коммунальные услуги включены.

Стоимость аренды склада 260 руб./кв.м, коммунальные услуги включены, дополнительно оплачивается э/ энергия. Собственник юридическое лицо, работает на упрощенной системе налогообложения.

Контактное лицо: Лысенко Марина Сергеевна

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: [dn3@dn-nsk.ru](mailto:dn3@dn-nsk.ru)



[http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial\\_property/rent/a023463ps/](http://www.dn-nsk.ru/catalog/commercial_property/rent/a023463ps/)

1/2

ООО «Деловой Новосибирск»  
 630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
 Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
 e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	A022484-ПС
Тип помещения	Производственно-складское помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск. Кировский
Местонахождение/ адрес	ул. Петухова
Стоимость	200 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	2647.6 м <sup>2</sup>

#### Описание:

Предлагается в аренду отапливаемое складское помещение общей площадью 2647,6 кв.м. Склад состоит из двух помещений, объединенных между собой большим проемом 6х6 м. Одна часть склада ориентировочно 1800 кв.м, пол бетонный беспылевой, высота потолка 5,3 м до низа ферм, двое ворот на ж/д рампу, двое ворот на автопандус и одни ворота для въезда еврофуры. Вторая часть склада площадью ориентировочно 893 кв.м, высота потолка переменная от 7 до 10 м, в части с высотой потолка 10 м установлена кран-балка грузоподъемностью до 3 тонн, одни ворота. Возможна аренда склада как целиком, так и по отдельности 893 кв.м и 1800 кв.м. Имеются офисные помещения площадью 200 кв.м, отдельный блок на этаже, в административном здании расположенном в 5 минутах пешим ходом от склада. Коммуникации - центральные сети, э/мощности до 500 кВт. Удобная транспортная развязка: 500 м от остановки общественного транспорта, 10 минут езды на автомобиле до центра левобережья и станции метро «Площадь Маркса». Стоимость при аренде склада целиком 200 руб./кв.м; при делении - 250 руб./кв.м. Возможен долгосрочный договор аренды. Собственник физическое лицо, возможен договор аренды от ИП. Имеет место обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы.

Контактное лицо: Белых Дмитрий Валерьевич

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: [dn5@dn-nsk.ru](mailto:dn5@dn-nsk.ru)



ООО «Деловой Новосибирск»  
 630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
 Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
 e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	A022652-0
Тип помещения	Офисное помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск. Ленинский
Местонахождение/ адрес	проезд Энергетиков
Стоимость	420 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	1231.5 м <sup>2</sup>

#### Описание:

Предлагаются в аренду **офисные помещения**, расположенные в **трех уровнях**: втором, третьем, четвертом этажах отдельно стоящего административного здания, с большой прилегающей территорией и рядом с остановкой общественного транспорта, менее 10 минут пешим ходом.

Объем предлагаемых площадей составляет **1231,5 кв.м** с индивидуальным отдельным входом: 2 этаж 289,4 кв.м, 3 этаж 466,5 кв.м, 4 этаж 475,6 кв.м; кабинетная система, на каждом этаже *с/узы*, **высота потолков 3,05 м**, в помещении требуется выполнение косметического ремонта (собственник готов подготовить помещения для арендатора), установлены кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация, имеется тревожная кнопка, также организована круглосуточная охрана.

**Территория огорожена**, благоустроена, выполнен ландшафтный дизайн, по периметру здания видеонаблюдение.

#### Преимущества данного объекта:

- хорошие подъездные пути;
- удобная транспортная развязка;
- возможность размещения рекламы на фасаде здания;
- легкодоступность, узнаваемость здания;
- парковочная зона на 20-30 машин;
- гибкие условия по аренде.

Стоимость 420 руб./кв.м, коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.

Предусмотрен обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы. Приветствуются долгосрочные отношения.

Собственник юридическое лицо, с НДС.

**Варианты использования:** офисная деятельность, медицинский, образовательный центры.

**Контактное лицо:** Герега Людмила Николаевна

**Контактный телефон:** +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)



ООО «Деловой Новосибирск»  
630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 79, офис 801  
Тел/факс +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)  
e-mail: office@dn-nsk.ru; www.dn-nsk.ru

ВАРИАНТ №	A022971-O
Тип помещения	Офисное помещение
Город/ посёлок, район	Новосибирск. Ленинский
Местонахождение/ адрес	площадь Энергетиков
Стоимость	400 Р / м <sup>2</sup>
Общая площадь	1442.2 м <sup>2</sup>

#### Описание:

Предлагается в аренду офисные помещения (возможно использовать под чистое производство - швейное и т.п.) в административном здании 70-х годов постройки, на данный момент проводятся ремонтные работы - замена входной группы, замена деревянных окон на пластиковые, внутренний ремонт, в 2017 г. - запроектирована отделка фасада.

#### Месторасположение

1 линия проезжей улицы, окружение - производственно-складские объекты, гаражный кооператив, транспортная доступность - 8-10 минут пешим ходом до остановки общественного транспорта (14 маршрутов).

Имеется парковочная зона с фасадной части здания на 10-15 машиномест и большая парковка во дворе на охраняемой огороженной территории - до 50 машиномест.

#### Характеристики

Общая площадь здания 3284,8 кв.м: подвал, 1, 2, 3, 4 этажи. Лифт не предусмотрен.

1 этаж - 638,5 кв.м, свободная площадь по кабинетам - 20,8 кв.м, 21,8 кв.м, 17,1 кв.м, 24,5 кв.м, 22,6 кв.м, 14,5 кв.м, 18,2 кв.м.

2 этаж - 676,4 кв.м, свободная площадь - 676,4 кв.м (целиком этаж).

3 этаж - 632,8 кв.м, свободная площадь от 13,9 кв.м до 632,8 кв.м.

4 этаж - 809,4 кв.м, свободная площадь от 12,2 кв.м до 809,4 кв.м.

Все этажи имеют кабинетную систему, большое количество окон, высота потолка 3-4 м, 2 туалета на этаже.

#### Коммерческий аспект

- офисы - 450 руб. за кв.м;
- изолированная часть коридора - 180 руб. за кв.м;
- кладовые помещения - 285 руб. за кв.м;
- подвальные помещения - 260 руб за кв.м;
- отапливаемые гаражные боксы на территории - 285 руб. за кв.м;
- неотапливаемые складские помещения на территории - 130 руб. за кв.м;
- стоянка на охраняемой территории для легковых машин - 70 руб./день, для грузовых - 120 руб./день, для размещения имущества - 100 руб./кв.м.

НДС, коммунальные услуги (кроме э/энергии) включены в стоимость аренды.

При аренде от 500 кв.м, готовы обсудить предоставление скидки. Предусмотрен обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы.



**Юридический аспект**

Собственник ОАО, договор субаренды от ООО. Долгосрочный договор аренды возможен.

Компания ООО "Деловой Новосибирск" - официальный представитель собственника. Комиссия для арендатора 0%.

Контактное лицо: Лысенко Марина Сергеевна

Контактный телефон: +7 (383) 363 18 18 (многоканальный)

e-mail: [dn3@dn-nsk.ru](mailto:dn3@dn-nsk.ru)



## Сдам офисное помещение

Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. За  
Ориентир — пл Труда

**399 руб./мес. за м<sup>2</sup>** [Предложить свою цену](#)

Цена за объект: 3 890 000 руб./мес.  
торг

### Площадь

10 000 м<sup>2</sup>

### Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещений	Медицинский центр, стоматология, для работы с клиентами, нежилое, промышленное производство
Этаж	1
Высота потолков, м	4
Мощность, кВт	700
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	101 и больше
Коммунальные платежи включены в стоимость	Включены частично
Год постройки	2016
Интернет	Да

### Комментарий

Прямая аренда от собственника Деловой Центр ООО "СибЭнергоремонт" расположен в самом центре столицы Сибири : до центра Новосибирска (пл. Ленина, Оперный театр) всего 4 км или 7 минут через Димитровский мост, до пл. Труда (ИФНС, МФЦ, БТИ и др.) - всего 2 минуты, до пл. К. Маркса - 4-5 минут! Находясь в самом центре города, вы сможете иметь офисы с парковками, теплыми гаражами, торговыми помещениями, отопливаемыми и холодными складскими помещениями. Имеется собственный жд адрес. От пл. Энергетиков всего 80 метров. Возможно проехать за ТЭЦ-2 через ТЦ "Лента" сразу на мост. Собственник помещений юр. лицо УСН (НДС 0).

В конце Станционной такие же помещения стоят от 844 руб за кв. м. Выбор за Вами. Звоните Евгению сейчас

### Контакты

Евгений

+7 913 949-20-45

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)





НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Офисные помещения / Дзержинский район / Ул. Дзержинского проспект / Вариант №36319041

## Сдам офисное помещение

Новосибирск, Дзержинский район, ул. Дзержинского проспект

**400 руб./мес. за м<sup>2</sup>** [Предложить свою цену](#)  
 Цена за объект: 1 010 000 руб./мес.

**Площадь**  
 2 525 м<sup>2</sup>

### Комментарий

Новое отдельно-стоящее административное здание . Вторая линия. Современная отделка, большая парковка. Охрана, видеонаблюдение.

### Контакты

Наталья Николаевна

+7 383 255-99-44

+7 913 927-02-01

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)



ООО «СОМ-недвижимость»

Все объявления в данной рубрике (38)

г. Новосибирск, Красный проспект, 182/1, офис 801





НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Отдельностоящее здание / Кировский район / Ул. Сибиряков-Гвардейцев / Вариант №40021941

## Сдам отдельностоящее здание

Новосибирск, Кировский район, ул. Сибиряков-Гвардейцев, д. 51/2

**400 руб./мес. за м<sup>2</sup>** [Предложить свою цену](#)  
Цена за объект: 811 200 руб./мес.

**Площадь**  
1 528 м<sup>2</sup>

### Детали

Высота потолков, м                    3

Отдельный вход                        Да

Интернет                                 Нет

### Комментарий

нежилое административное здание на 1-й линии круглой магистрали ул. Сибиряков - Гвардейцев.  
Имеется 3 наземных этажа, в т.ч. мансардный и подвал. 3 самостоятельных входа, позволяющее разбить здание на отдельных пользователей.  
Коммуникации центральные. Подойдет для торгующей организации с возможностью размещения как офиса компании, так и торгово-выставочного зала и складских помещений.  
[#947056#]

### Контакты

Валентина

+7 913 796-60-01

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)





**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.07.2017 г.

№ 917

**Федосов  
Юрий Владимирович**

Включен(а) в реестр членов от 24.01.2013 г.

Реестровый номер 917

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 10.01.2013 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000182

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

АО «БЕЛАЗОР» Москва, 2017 г. Адрес: Звениковский пер. 18/25-26/19002947 РБ, 119452. Тел: +7(495) 128-47-42. www.srosovet.ru



*1 апреля  
2018г.*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

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

**Выписка № 20711  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

**Федосова Юрия Владимировича**

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

о том, что

**Федосов Юрий Владимирович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.01.2013 года за  
регистрационным номером № 917**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.01.2018 г.

Дата составления выписки 09.01.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**ПОЛИС № 922/ 1194429253**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14» апреля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Ф.И.О.: <b>Федосов Юрий Владимирович</b> Адрес по месту регистрации: 630039, г. Новосибирск, ул. Панфиловцев, дом 5, кв. 136 Паспорт: 50 03 №008261 выдан УВД Дзержинского района г. Новосибирска, код подразделения 542-001 14.03.2002 г. Тел. (383) 210-18-94
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>20.04.2017 г.</b> по 24 часа 00 минут <b>19.04.2018 г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с <b>20.04.2017</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5.000.000 (Пять миллионов) рублей.</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>3. 500 (Три тысячи пятьсот) рублей.</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Предлагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1194429253 от 10.04.2017 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Школьникова Анна Викторовна	Код 11444564

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

  
М.П. (подпись)

Федосов Ю.В.

Страховщик

Заместитель директора по корпоративному страхованию филиала СПАО «РЕСО-Гарантия» г. Новосибирск



М.П. (подпись)

Якушко В. В.

**ПОЛИС № 922/884441222-001**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6, ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» апреля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «БЕЛАЗОР»</b> Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 1 ОГРН 1025403207675 ИНН: 5407166908 Р/с 40702810525000001363 Банк: Новосибирский РФ АО "Россельхозбанк" г. Новосибирск БИК 045004784
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>01.01.2015 г.</b> по 24 часа 00 минут <b>31.12.2018 г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>01.01.2015 года</b> .
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей</b> - на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период с <b>01.01.2015 года по 25.04.2017 года</b> . <b>550.000.000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей</b> - на работы (исключая кадастровую оценку), которые будут выполнены Страхователем и будут приняты Заказчиком Страхователя в период с <b>26.04.2017 года по 31.12.2018 года</b> , лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>120.000 (Сто двадцать тысяч) рублей,</b> <b>Дополнительная страховая премия 116 700 (Сто шестнадцать тысяч семьсот) рублей.</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования, Дополнительному соглашению № 1 от 25.04.2017 года к Договору 922/884441222 от 23.12.2014 г.
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение I: Заявление на страхование, - Договор страхования гражданской ответственности № 922/884441222 от 23.12.2014 г., Дополнительное соглашение № 1 от 25.04.2017 года к Договору № 922/884441222 от 23.12.2014 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Школьникова Анна Викторовна	Код 11444564

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

**От Страхователя**  
Директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«БЕЛАЗОР»  
  
Т.С. Коляденко  
М.П.

**От Страховщика:**  
Директор филиала «Центральное» филиала  
СПАО «РЕСО-Гарантия» г. Новосибирск  
  
Ю. В. Веселова  
М.П.