



ИО-0821-02

Отчет об оценке

недвижимого имущества согласно
Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору
№ 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года

Дата оценки	27 мая 2021 года
Дата составления отчета	27 июня 2021 года
Заказчик	АО «Полнос Красноярск»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Бочкова М.В.

Начальнику отдела по работе с недвижимостью
АО «Полнос Красноярск»
г-ну Русских В. А.

Уважаемый Владимир Александрович!

В соответствии с договором на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года между ООО «Полнос Строй» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем), Исполнителем произведена оценка недвижимого имущества, согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года (далее – Объект оценки).

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи. Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Рыночная стоимость недвижимого имущества согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года, определенная для совершения сделки купли-продажи на 27 мая 2021 г., составляет:

**23 190 000 (Двадцать три миллиона сто девяносто тысяч) рублей без НДС, или
27 828 000 рублей с НДС, величина НДС 4 638 000,00 рублей.**

Таблица № 1. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки¹

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС	НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	4 300 000	860 000	5 160 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	3 790 000	758 000	4 548 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	13 410 000	2 682 000	16 092 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	1 690 000	338 000	2 028 000
	ИТОГО:	23 190 000	4 638 000,00	27 828 000,00

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Бочкова М.В.



¹ Стоимость каждого помещения указана с учетом прав на земельный участок, относящегося к этому помещению

Оглавление

ОГЛАВЛЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Состав объекта оценки	12
3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание объекта	13
3.4. Описание местоположения объектов оценки	14
3.5. Описание объекта оценки	19
3.6. Выводы по результатам описания объекта оценки	35
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемых объектов	36
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости	39
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений офисных объектов.	41
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены офисных объектов	42
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
5.1. Общие положения	49
5.2. Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой	49
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РАМКАХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ	50
6.1. Выбор и обоснование используемых подходов и методов	50
6.2. Расчет стоимости встроенных помещений на основе сравнительного подхода	51
6.2.1. Внесение корректировок для нежилых помещений	53
6.2.2. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	57
6.3. Оценка на основе доходного подхода	61
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	61
6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям	62
6.3.2.1. Определение потенциального валового дохода	62
6.3.2.2. Действительный валовой доход (ДВД)	73
6.3.2.3. Чистый операционный доход	74
6.3.2.4. Определение коэффициента капитализации	75
6.3.2.5. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	76
6.4. Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки	77
РАЗДЕЛ 7. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
ПРИЛОЖЕНИЯ	81
Приложение 1. Задание на оценку	82
Приложение 2. Документы Оценщика	90
Приложение 3. Копии материалов, использованных при проведении оценки	99
Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком	124

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года заключен с АО «Полнос Красноярск»
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0821-02- от 27 июня 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Недвижимое имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года Характеристики, идентифицирующие объект оценки, представлены в таблице далее.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Представлены в таблице ниже.
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года, определенная для совершения сделки купли-продажи на 27 мая 2021г., составляет: 23 190 000 (Двадцать три миллиона сто девяносто тысяч) рублей без НДС, или 27 828 000 рублей с НДС, величина НДС 4 638 000,00 рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для совершения сделки купли-продажи. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действующей редакции).
Степень ликвидности Объекта оценки	Ликвидность объекта – ниже средней, средний срок рыночной экспозиции для офисных помещений - 8 месяцев.

Таблица № 3. Основная информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п.	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	24:50:0200078:162
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	24:50:0200078:163
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	24:50:0200078:165
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	24:50:0200078:161

Таблица № 4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п.	Наименование	Кадастровый / инвентарный номер	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	24:50:0200078:162	4 066 677	4 658 410	Не применялся
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	24:50:0200078:163	3 600 962	4 078 660	Не применялся
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	24:50:0200078:165	12 759 486	14 382 796	Не применялся

№ п/п.	Наименование	Кадастровый / инвентарный номер	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. без НДС
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	24:50:0200078:161	1 627 509	1 777 171	Не применялся

Таблица № 5. Итоговая величина стоимости Объекта оценки²

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС*	НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	4 300 000	860 000	5 160 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	3 790 000	758 000	4 548 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	13 410 000	2 682 000	16 092 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	1 690 000	338 000	2 028 000
ИТОГО:		23 190 000	4 638 000,00	27 828 000,00

1.2. Задание на оценку

Далее приводится задание на оценку в соответствии с Приложением № 1 к Договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года.

Таблица № 6. Задание на оценку

Задание на оценку	
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года заключен с АО «Полос Красноярск»
Заказчик	АО «Полос Красноярск»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Недвижимое имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности на Правообладатель: АО «Полос Красноярск» Юридический адрес: 663282, Красноярский край, Северо-Енисейский район, г.п. Северо-Енисейский, ул. Белинского, 2-Б. ОГРН 1022401504740 от 09.08.2002 г. Юридический адрес: 660075, Красноярский край, город Красноярск, улица Красной Гвардии, д. 24. ОГРН 1052460101033 от 11.11.2005 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право собственности на
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Нет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки

² Стоимость каждого помещения указана с учетом прав на земельный участок, относящегося к этому помещению

Задание на оценку	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для совершения сделки купли-продажи. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Рыночная
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	27 мая 2021 г.
Срок проведения оценки	12 (Двенадцать) рабочих дней со дня предоставления всей необходимой информации Заказчиком или с даты подписания Договора, в зависимости от того какое из обстоятельств наступит позднее.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценку произвести без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. Результат привести в рублях, с указанием суммы НДС. Оценку произвести без осмотра Объекта оценки, с использованием фотографий, предоставленных Заказчиком.

Далее приводится состав оцениваемого имущества в соответствии с Таблицей № 2 Приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года.

Таблица № 7. Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый / инвентарный номер
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	24:50:0200078:162
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	24:50:0200078:163
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	24:50:0200078:165
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	24:50:0200078:161

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 8. Сведения о Заказчике - юридическом лице

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	АО «Полус Красноярск»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	ОГРН 1022401504740 от 9.08.2002г.
Место нахождения	663282, Красноярский край, Северо-Енисейский район, г.п. Северо-Енисейский, ул. Беллинского, 2-Б

Таблица № 9. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Бочкова Марина Владимировна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114 А, оф. 5.03
Адрес электронной почты оценщика	marina.bochkova@labrium.ru
Образование	1. Тамбовский государственный технический университет ИВС 0011115 от 13.06.2002 Регистрационный номер 21446 от 30.06.2002 Экономист по специальности "Финансы и кредит" 2. ГОУ ВПО "Московский государственный университет экономики, статистики и информатики" ВСГ 2685792 от 17.12.2008 Регистрационный номер 09/983 от 16.02.2009. Юрист по специальности "Юриспруденция". 3. Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права

Показатель	Характеристика
	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606803 от 23.11.2003. Регистрационный номер 344. По программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента Свидетельство о повышении квалификации № 12204 от 06.04.2012 2. НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента Свидетельство о повышении квалификации № 5347 от 14.04.2015 3. ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента Свидетельство о повышении квалификации № 13668 от 26.04.2018 4. НОУ ДПО «ИПО» Свидетельство о ПК №772410195878 от 02.10.2020г. «Международные стандарты оценки» 5. НОУ ДПО «ИПО» Свидетельство о ПК №77241095823 от 19.06.2020г. «Судебная экспертиза» <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 003962-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости», № 003963-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 005288-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».</p>
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), Рег. № 3997 от 25 сентября 2020 года</p> <p>Место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж).</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Полис 7811R/776/0000247/20-01 от 10 декабря 2020 года, выданного АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса страхования: с 07 ноября 2020 года по 31 декабря 2023 года.</p> <p>Лимит ответственности 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с Ограниченной Ответственностью
Полное наименование	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО».
Сведения о страховании гражданской ответственности	<p>Полис № 7811R/776/00134/7 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан ОАО «АльфаСтрахование».</p> <p>Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 года по 31.12.2023 года. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.</p> <p>№ 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года, выданного АО «АльфаСтрахование».</p> <p>Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 года по 31 декабря 2023 года.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Полежаев Роман Андреевич, ассистент оценщика
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Осмотр и фотофиксация Объекта оценки
Обоснование необходимости привлечения к оценке	Необходимость привлечения обусловлена оптимизацией рабочего времени Оценщика, ограниченного сроками проведения оценки согласно Договору на оценку.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
8. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

Особые допущения:

9. Оценку произвести без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
10. Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. Результат привести в рублях, с указанием суммы НДС.

Раздел 2. Применяемые стандарты оценки

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297).

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298).

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299).

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 78 от 15.08.2008 г., с изм. и доп.).

Правила деловой и профессиональной этики, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 74 от 18.07.2008 г., с изм. и доп.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- 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.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (п. 5 ФСО N 1).

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 (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных 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 (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

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 (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. Описание объекта оценки

3.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года.

Далее приведен Перечень объектов, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.

Таблица № 10. Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	24:50:0200078:162
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	24:50:0200078:163
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	24:50:0200078:165
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	24:50:0200078:161

3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН на земельный участок №КУВИ-002/2021-66430608 от 08.06.2021г.;
- Выписка из ЕГРН на помещение №99/2021/395047044 от 27.05.2021г.;
- Выписка из ЕГРН на помещение №99/2021/395057069 от 27.05.2021г.;
- Выписка из ЕГРН на помещение №99/2021/395050421 от 27.05.2021г.;
- Выписка из ЕГРН на помещение №99/2021/395054264 от 27.05.2021г.;
- Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №177 от 17.06.2020г.
- Соглашение о присоединении от 09.09.2020г. №1786 к договору аренды земельного участка от 17.06.2020г. №177
- Договор купли-продажи нежилых помещений от 25.07.2006г.
- Передаточный акт к договору купли-продажи имущества от 25.07.2006г.;
- Соглашение о присоединении №1786 от 09.09.2020г.
- Свидетельство о государственной регистрации 24ЕЗ №052239 от 08.09.2006г.;
- Свидетельство о государственной регистрации 24ЕЗ №052238 от 08.09.2006г.;
- Свидетельство о государственной регистрации 24ЕЗ №051073 от 08.09.2006г.;
- Свидетельство о государственной регистрации 24ЕЗ №052240 от 08.09.2006г.;
- Выписка из технического паспорта №24 от 23.09.2002г.;
- Справка о величине эксплуатационных расходов за 2021г.

Копии документов находятся в архиве Оценщика и приведены в Приложении № 4 к данному Отчету.

Перечень нормативных актов и методической литературы

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Справочник оценщика недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, июнь 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, июль 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости 2019. Операционные расходы коммерческой недвижимости, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Иные источники информации

Макроэкономический анализ:

- Официальный сайт Минэкономразвития России Economy.Gov.Ru/.

Региональный анализ:

- Официальные сайты администрации региона;
- Территориальные органы федеральной службы государственной статистики

Анализ рынка:

- <https://statielt.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <https://arsagera.ru/>;
- <https://bf.arsagera.ru/>
- Справочник оценщика.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание объекта

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемые нежилые помещения расположены в офисном здании по адресу Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24. Данное здание расположено на земельном участке, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44. Далее приводится анализ прав собственности и обременений данного земельного участка.

Таблица № 11. Анализ прав собственности и обременений земельного участка

Наименование	Кадастровый номер	Собственник	Аренда
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение административных объектов, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24.	24:50:0200078:44	Данные отсутствуют	ООО «Система» ИНН 2460071808; ООО «Начало» ИНН 2464058734; АО «Полюс Красноярск» ИНН 2434000335; ФГУП «Военизированная горноспасательная часть» ИНН 7717036797

Согласно договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №177 от 17.06.2020г. срок аренды земельного участка устанавливается с 16.03.2020г. по 15.03.2069г. Согласно Соглашению о присоединении от 09.09.2020г. №1786 к договору аренды земельного участка от 17.06.2020г. №177 права аренды АО «Полус Красноярск» ИНН 2434000335 распространяется на долю земельного участка 24:50:0200078:44 площадью 561,85 кв.м.

Таблица № 12. Анализ прав собственности и обременений оцениваемых помещений

№ п/п.	Наименование	Кадастровый номер	Собственник
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	24:50:0200078:162	АО «Полус Красноярск»
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	24:50:0200078:163	АО «Полус Красноярск»
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	24:50:0200078:165	АО «Полус Красноярск»
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	24:50:0200078:161	АО «Полус Красноярск»

В выписках из ЕГРН на помещения, кадастровые номера: 24:50:0200078:162, 24:50:0200078:163, 24:50:0200078:165, 24:50:0200078:161 указан правообладатель ЗАО «Золотодобывающая компания «Полус», ИНН:2434000335. Собственность №24-24-01/071/2006-793 от 08.09.2006г., 24-24-01/071/2006-794 от 08.09.2006г., 24-24-01/071/2006-795 от 11.09.2006г, 24-24-01/071/2006-796 от 08.09.2006г.

ЗАО «Золотодобывающая компания «Полус» - Золотодобывающая компания Polyus Gold International Limited (PGIL) (Полус Золото ПАО).

Акционеры компании «Полус Золото» утвердили измененный устав, в рамках которого название компании было изменено на ПАО «Полус». Решение было принято на общем собрании 5 апреля 2016 года в рамках стратегии публичного позиционирования, предполагающей выстраивание сквозного бренда.

Изменяются также названия дочерних компаний группы. АО «Полус» будет переименовано в АО «Полус Красноярск», АО «Первенец» - в АО «Полус Вернинское», АО «Алданзолото ГРК» - в АО «Полус Алдан», АО «РиМ» - в АО «Полус Магадан».³

Таким образом, АО «Полус Красноярск» является правопреемником ЗАО «Золотодобывающая компания «Полус», ИНН:2434000335.

Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц. В соответствии с Выписками из ЕГРН обременения / ограничения использования земельных участков отсутствуют.

Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Оцениваемый объект не является объектом культурного наследия.

Обременения в виде договоров ипотеки

Обременения в виде зарегистрированных договоров ипотеки согласно выпискам из ЕГРН на помещения отсутствуют.

3.4. Описание местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24.

Река Енисей делит весь Красноярск на левобережную и правобережную части. Левобережная часть состоит из четырёх районов: Центрального, Октябрьского, Железнодорожного и Советского. Правобережная часть состоит из трёх районов: Свердловского, Кировского, Ленинского. Преимущественно вся деловая жизнь города сосредоточена на левом берегу, во всех четырёх районах Левобережья. Правый берег — это районы размещения

³ <https://zolteh.ru/news/polyus-zoloto-provodit-rebranding/>

промышленных предприятий и проживания (в основном) их работников. Районы Красноярска подразделяются на исторически сложившиеся микрорайоны.

Левый берег

Железнодорожный район тянется от железнодорожного моста на запад по преимуществу вместе с железной дорогой. Граничит с Октябрьским и Центральным районами. Он является самым молодым районом города, его благоустройство началось в 1979 году. Здесь находятся Железнодорожный вокзал, Красная площадь с фонтаном, дом-музей Петра Красикова, Органный зал, Музыкальный театр и многое другое.

Центральный район, в отличие от Железнодорожного, является самым старым. Административно его формирование относится к 1936 году, но тогда он включал территории и Советского района. Последний отделился от Центрального в 1969. Историческая роль района — самое старое сохранившееся каменное здание на его территории относится к последней четверти XVIII века — предопределила его значение в наши дни: сегодня район является местом расположения краевой администрации, силовых структур и ведомств. В Центральном районе расположены одни из главных улиц: проспект Мира, улица Ленина и улица Карла Маркса. Здесь же расположены Театр имени Пушкина, Краеведческий музей и художественный музей имени Сурикова.

В Центральном и Железнодорожном районах сосредоточены основные государственные учреждения и офисы компаний, предприятия торговли и обслуживания, крупные культурные и образовательные учреждения. Большая часть домов «Старого центра» — это четырёх- и пятиэтажные кирпичные дома (полнометражные квартиры) — сталинки. Вторая по численности группа — «хрущёвки» аналогичной этажности. Оставшаяся часть Центрального района застроена разнообразными домами (от деревянных домов до «элитных» кирпичных многоэтажек).

Советский район — левобережный район, соединённый с противоположным берегом мостами Октябрьским и «777». Самый большой по размерам и числу проживающих здесь жителей. На его окраине также находятся крупнейшие заводы Красноярска: Металлургический (КРАМЗ), Алюминиевый (КРАЗ) и другие. На территории Советского района расположены участки массового жилищного строительства: жилые районы Северный и Аэропорт. В старых микрорайонах жилой фонд — это хрущёвки и дома улучшенной планировки. Застройка новых районов ведётся домами серии 111-97 и монолитно-кирпичными домами. Жилой фонд совершенно разнообразный и представлен домами от деревянных до кирпичных.

Октябрьский район — наряду с Центральным является самым старым районом и самым экологически чистым. В нём нет крупных предприятий (за исключением предприятий лёгкой промышленности) и расположен он с точки зрения розы ветров самым удачным образом. В нём находятся несколько площадок для застройки, где ведётся строительство жилых домов, например, Северо-западный, Ветлужанка, Академгородок. Жилой фонд района один из самых молодых. Практически нет деревянных домов, много домов улучшенной планировки и серии 111-97. В качестве перспективных для застройки районов выступает территория, окружающая въезд на Железнодорожный мост. В Октябрьском районе расположен Сибирский федеральный университет, несколько кинотеатров. 29 октября 2015 года завершено строительство в непосредственной близости с ним четвёртого моста через Енисей. Реализация проекта предполагает строительство двух новых районов — Николаевского и Комбайнового. На данный момент их территория занята малоэтажной застройкой и промышленными объектами.

Правый берег

Кировский район — самый первый район, появившийся на правом берегу. Его территория с 1934 года включала всё правобережье и Дивногорск. В 1942 из него выделился Ленинский, а в 1977 — Свердловский районы. Сегодня на территории района расположены предприятия металлургии и машиностроения, образовательные учреждения (Енисейский филиал НГАВТ, СФУ, Институт нефти и газа, СЮИ МВД России, СибГАУ и другие) и спортивные объекты.

В Свердловском районе техносфера удивительно гармонично сочетается с природой. Здесь располагаются заповедник «Столбы», парк флоры и фауны «Роев ручей», фан-парк «Бобровый лог». На фоне других районов правого берега Свердловский сильно выделяется, так как у него есть потенциал для развития.

Ленинский район является промышленным, так как на его территории расположены основные производства Красноярска — Красноярский машиностроительный завод и Красноярский завод цветных металлов, Сибирский завод тяжёлого машиностроения ("Сибтяжмаш"), Енисейский ЦБК, химический комбинат "Енисей" и другие. В районе располагается множество школ, библиотек, пять ДК. Здесь располагается здание Сибирского государственного аэрокосмического университета имени М. Ф. Решетнёва. Район славится людьми, жившими и учившимися здесь: хоккеисты Сергей Иванович и Сергей Сергеевич Ломановы, Юрий Лахонин, Виталий Ануфриенко, писатель Виктор Петрович Астафьев, баритон Дмитрий Александрович Хворостовский.

Свердловский и Кировский районы за последние годы сильно уступили левобережью в «престижности». Массового строительства в районах не ведётся, однако имеется точечная застройка. Можно выделить микрорайоны Пашенный, Первомайский, ул. Крайнюю и "Южный берег", где находятся дома новых планировок. В Кировском и Ленинском районах очень много сталинок — главные улицы и проспекты районов застраивались, в основном, в послевоенные годы (Матросова, Свердловская, 60 лет Октября, проспект Красноярский рабочий и другие). В ходе реализации проекта 4 моста через Енисей планируется постройка новых микрорайонов Тихие зори и Юго-западный. Ленинский район аналогичен Свердловскому и Кировскому, но в силу своей удалённости от центра города и худшей экологической обстановки ещё менее престижен для проживания и бизнеса.⁴

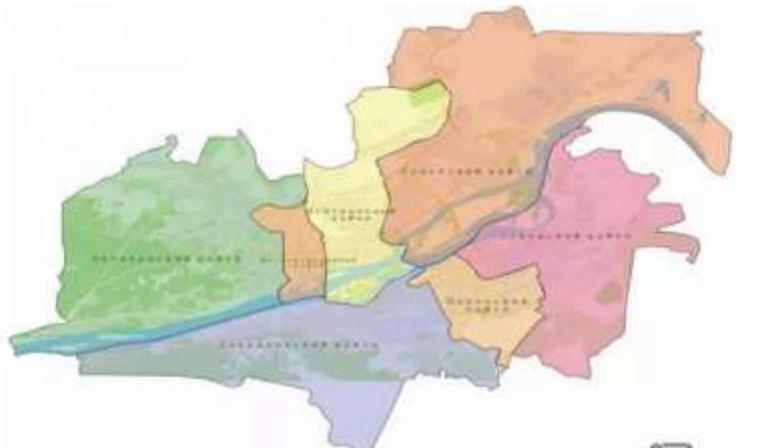


Рис. 1. Схема административных районов г. Красноярска

Таблица № 13. Описание района местоположения Объекта оценки⁵

Показатель	Характеристика
Местоположение	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24
Наименование района	Железнодорожный район г. Красноярска
Карта	 <p style="text-align: center;">Железнодорожный район</p>
Границы района	Железнодорожный район города Красноярска распространён от железнодорожного моста через Енисей в западном направлении. Район расположен выше места основания города, находившегося в районе впадения в Енисей реки Качи. С этой стороны район граничит с Центральным районом, с противоположной стороны — с Октябрьским.
Численность населения	94 946 человека на 2017 год.
Транспортная доступность	В Железнодорожном районе расположены более 100 улиц, 50-ти автодорог, 30-ти скверов, 400 дворовых территорий. Крупными транспортными магистралями района являются улицы: ул. Калинина, ул. Маерчака, ул. Копылова.

⁴ <http://wikiredia.ru>

⁵ По материалам: <http://region.krasu.ru/rubric/215>

Показатель	Характеристика
	По этой территории Красноярска пролегает множество автобусных и троллейбусных маршрутов. Благодаря им можно попасть в любое место Железнодорожного района. Одна из проблем района – автомобильные пробки.
Жилой фонд	Жилой фонд – жилые пятиэтажные дома советской постройки. Новое строительство – точечное. В той части района, которая примыкает к центру, строится жилье элит-класса.
Экономика	Железнодорожный район - это: 16 крупных промышленных предприятий, в числе которых Электровагоноремонтный завод, ГУНПП "Радиосвязь", ОАО "Красноярский завод комбайнов" ОАО "Красноярский водочный завод "Ярич". 4 научно-исследовательских института: Красноярский промстройинипроект, "Востсибниигипрозем", "КрасТИСИЗ", Сибжелдорпроект. 11 строительных организаций, которыми в районе построены прекрасные современные административные и жилые здания. 287 магазинов, 76 предприятий общественного питания, 45 предприятий бытового обслуживания, они обеспечивают запросы покупателей качественными товарами, торгово-экономический институт, он организован в год рождения Железнодорожного района на базе учебно-консультативного пункта как Красноярский филиал Ленинградского института советской торговли им. Ф. Энгельса.
Экологическая обстановка	Самая значимая экологическая проблема Железнодорожного и Октябрьского района в местах плотной застройки - это сильная загазованность выхлопными газами от автотранспорта, особенно в местах переплетения автомобильных дорог и перед путепроводами.

Описание местоположения с точки зрения градостроительного зонирования⁶

В соответствии с картой градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий Правил землепользования и застройки города Красноярск (Распоряжение администрации г. Красноярска от 18.05.2005 N 448-Р), объект оценки находится в зоне О-1 На карте Генерального плана Объект оценки расположен в зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры.

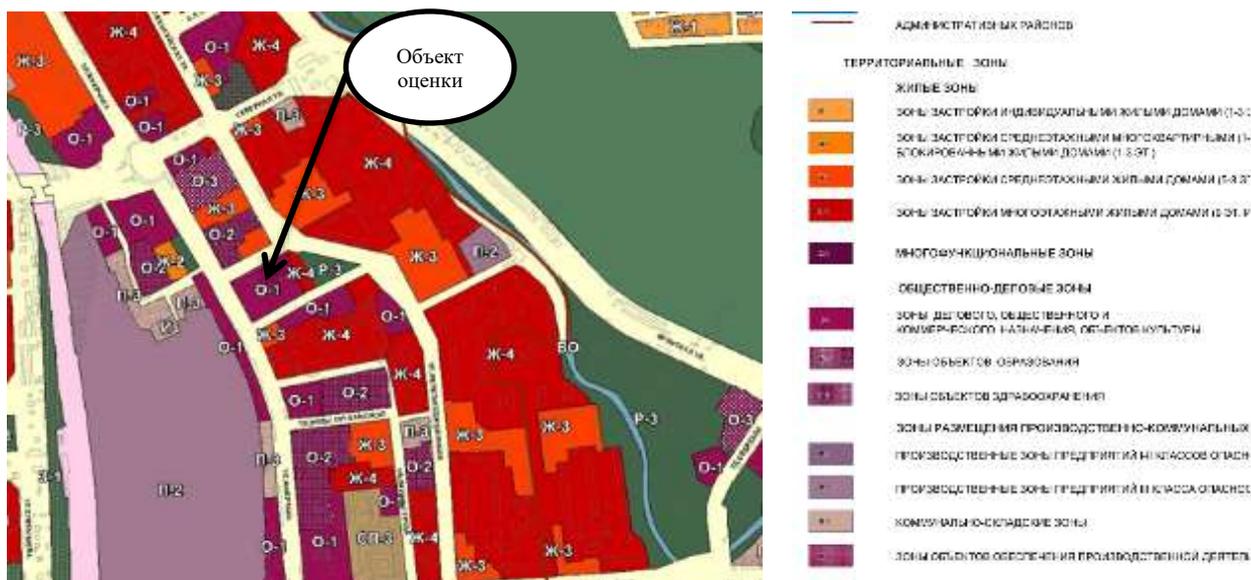


Рис. 1. Расположение Объекта оценки в соответствии с ПЗЗ МО ГП "Город Красноярск"

О-1 - зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры

1. Основные виды разрешенного использования:

1) образование и просвещение (код – 3.5), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов);

2) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры);

⁶ Официальный сайт города Красноярск, <http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>

3) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация); 4) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы; 30.

5) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок; 6) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

7) социальное обслуживание (код – 3.2);

8) бытовое обслуживание (код – 3.3);

9) здравоохранение (код – 3.4), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты);

10) культурное развитие (код – 3.6);

11) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения);

12) деловое управление (код – 4.1);

13) общественное управление (код – 3.8);

14) ветеринарное обслуживание (код – 3.10);

15) торговые центры (торгово-развлекательные центры) (код – 4.2);

16) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых;

17) магазины (код – 4.4);

18) банковская и страховая деятельность (код – 4.5);

19) общественное питание (код – 4.6);

20) гостиничное обслуживание (код – 4.7);

21) развлечения (код – 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых площадок;

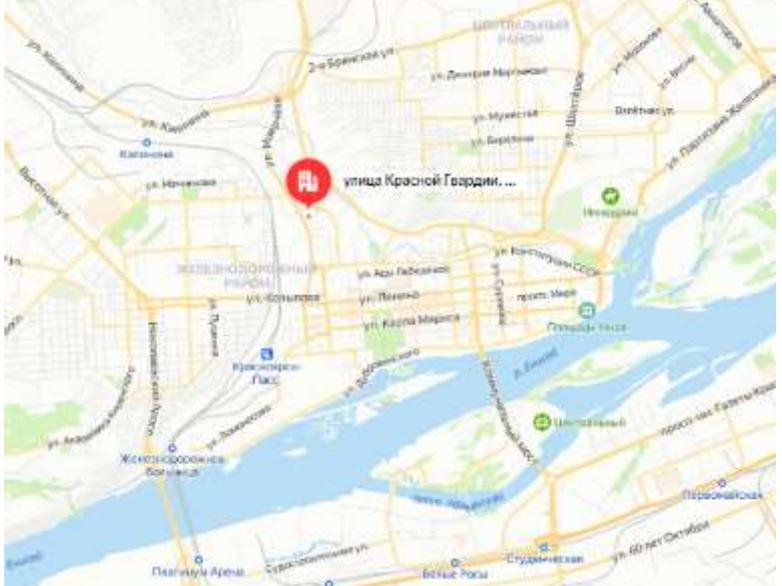
22) религиозное использование (код – 3.7).

Условно разрешенный вид использования: связь (код – 6.8), за исключением антенных полей.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки – не более 0,8.

Таблица № 14. Описание локального местоположения объектов оценки

Показатель	Объект оценки
Карта глобального расположения	
Карта локального расположения	
Описание местоположения	Оцениваемые нежилые помещения расположены в офисном здании в районе города с развитой инфраструктурой, преимущественная застройка: высотные многоквартирные жилые дома, общественно-деловая застройка.
Инфраструктура	Инфраструктура самого микрорайона хорошо развита, имеется отделения нескольких банков, множество торговых точек, предприятий общепита, общеобразовательные учреждения, высшие учебные заведения.

3.5. Описание Объекта оценки

Оцениваемые нежилые помещения расположены в офисном здании по адресу Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24. Данное здание расположено на земельном участке, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44. Далее приводится описание участка, на котором расположено здание, и оцениваемых помещений.

Таблица № 15. Описание земельного участка, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44.

Показатель	Характеристика
Оцениваемый объект	Земельный участок
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24.
Кадастровый номер	24:50:0200078:44
Кадастровая стоимость	25 017 474,84

Показатель	Характеристика
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	размещение административных объектов
Площадь, кв. м	3 687
Площадь земельного участка, относящегося к оцениваемым помещениям, кв. м.	561,85
Наличие улучшений	Офисное здание
Наличие электричества	В наличии
Наличие водоснабжения и водоотведения	В наличии
Наличие газификации	Отсутствует
Вид права	Право аренды. Правообладатель: ООО «Система» ИНН 2460071808; ООО «Начало» ИНН 2464058734; АО «Полос Красноярск» ИНН 2434000335; ФГУП «Военизированная горноспасательная часть» ИНН 7717036797
Форма участка	

Фотографии земельного участка



Фото № 1, 2. Земельный участок, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44



Фото № 3, 4. Земельный участок, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44



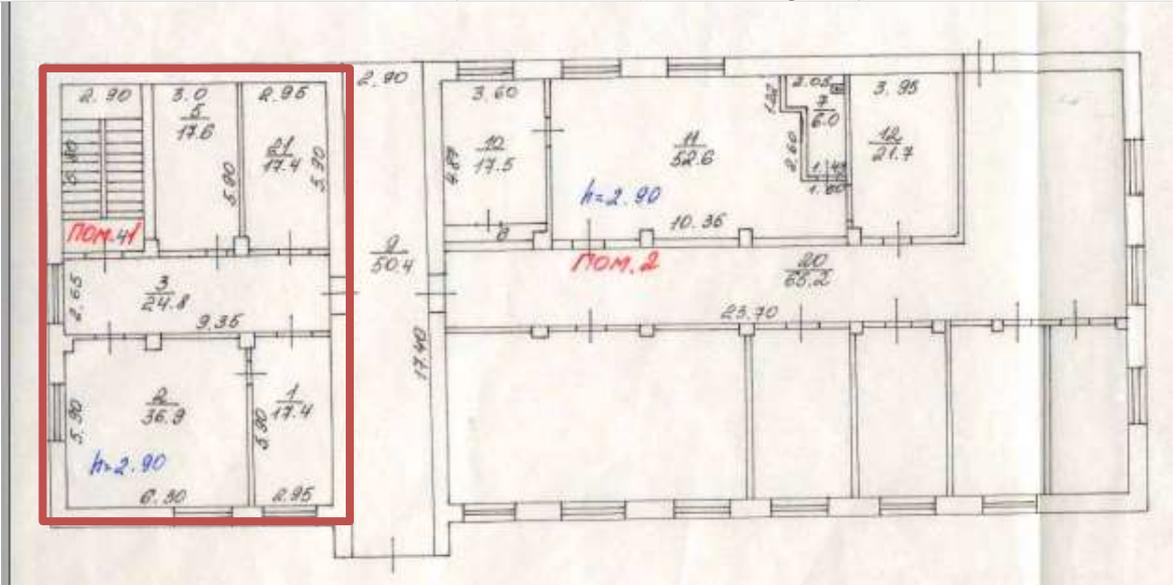
Фото № 5, 6. Земельный участок, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44

Таблица № 16. Техническое описание и фотографии Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.»

Наименование	Значение	
Кадастровый (условный) номер	24:50:0200078:162	
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	
Назначение	Нежилое	
Фактическое (текущее) использование	офисное	
Ограничения, обременения	Не зарегистрировано	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	114,1	
Этаж расположения	1 этаж	
Вид внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	простая	
Характеристика внутренней отделки	Потолки	подвесные панели
	Полы	линолеум, плитка
	Стены	штукатурка, окраска, плитка
	Окна	металлопластиковые стеклопакеты
	Внутренние двери	деревянные, металлопластиковые
	Наружные двери	металлические
Состояние внутренних помещений (по данным визуального осмотра)	Техническое состояние – хорошее, состояние отделки - среднее	
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	соответствует	
Общая характеристика здания	четырёхэтажное офисное здание, назначение конторское	
Год постройки здания	1986	
Общая площадь, кв. м	1063,8	
Площадь застройки, кв. м	н/д	
Строительный объем, куб. м	н/д	
Этажность	4	
Величина физического износа здания (по данным технического паспорта по состоянию на 25.09.2002г.)	10%	

Наименование	Значение
<i>Описание основных конструктивных элементов здания</i>	
Фундамент	н/д
Стены	Кирпич
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Крыша	н/д
<i>Системы инженерного обеспечения</i>	
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства (инженерные коммуникации)	Электроосвещение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, вентиляция.

План 1 этажа (описываемое помещение выделено красным)



Источник информации

Выписка из технического паспорта №24 от 23.09.2002г., осмотр

Фотографии объекта оценки



Фото № 7, 8. Состояние помещений 1 этажа, площадью 114,1 кв.м.



Фото № 9, 10. Состояние помещений 1 этажа, площадью 114,1 кв.м.

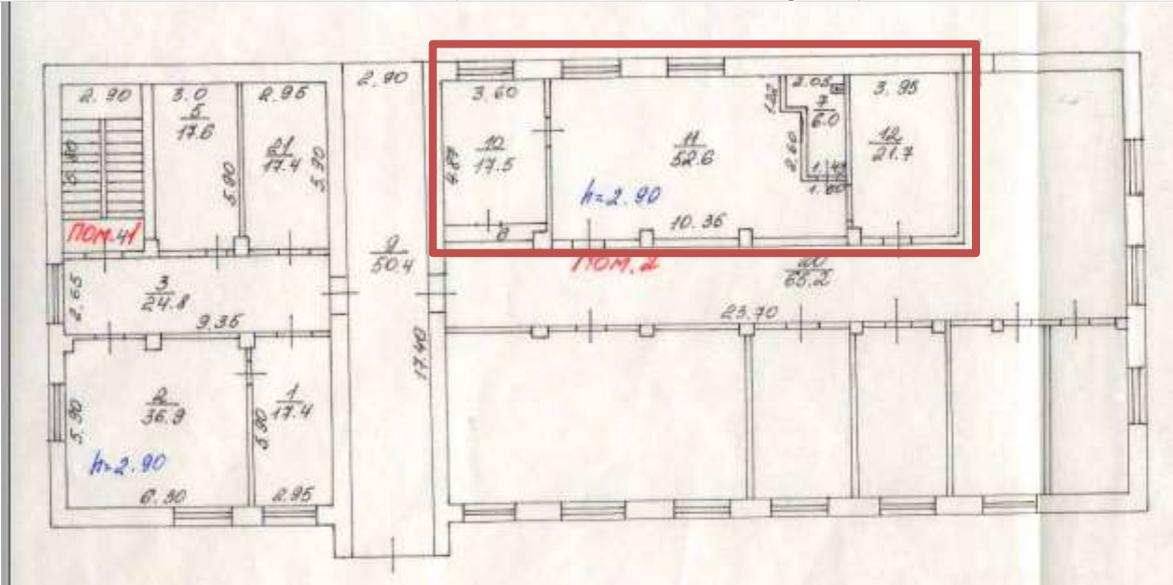
Наименование	Значение
	
<i>Фото № 11, 12. Состояние помещений 1 этажа, площадью 114,1 кв.м.</i>	
	
<i>Фото № 13, 14. Состояние помещений 1 этажа, площадью 114,1 кв.м.</i>	

Таблица № 17. Техническое описание и фотографии Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.»

Наименование	Значение	
Кадастровый (условный) номер	24:50:0200078:163	
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	
Назначение	Нежилое	
Фактическое (текущее) использование	офисное	
Ограничения, обременения	Не зарегистрировано	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	99,9	
Этаж расположения	1 этаж	
Вид внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	простая	
Характеристика внутренней отделки	Потолки	подвесные панели
	Полы	линолеум, плитка
	Стены	штукатурка, окраска, плитка
	Окна	металлопластиковые стеклопакеты
	Внутренние двери	деревянные, металлопластиковые
Наружные двери	металлические	
Состояние внутренних помещений (по данным визуального осмотра)	Техническое состояние – хорошее, состояние отделки - среднее	
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	соответствует	
Общая характеристика здания	четырёхэтажное офисное здание, назначение конторское	
Год постройки здания	1986	
Общая площадь, кв. м	1063,8	
Площадь застройки, кв. м	н/д	
Строительный объем, куб. м	н/д	
Этажность	4	
Величина физического износа здания (по данным технического паспорта по состоянию на 25.09.2002г.)	10%	

Наименование	Значение
<i>Описание основных конструктивных элементов здания</i>	
Фундамент	н/д
Стены	Кирпич
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Крыша	н/д
<i>Системы инженерного обеспечения</i>	
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства (инженерные коммуникации)	Электроосвещение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, вентиляция

План 1 этажа (описываемое помещение выделено красным)



Источник информации

Выписка из технического паспорта №24 от 23.09.2002г., осмотр

Фотографии объекта оценки



Фото № 15, 16. Состояние помещений 1 этажа, площадью 99,9 кв.м.



Фото № 17, 18. Состояние помещений 1 этажа, площадью 99,9 кв.м.

Наименование

Значение



Фото № 19, 20. Состояние помещений 1 этажа, площадью 99,9 кв.м.



Фото № 21, 22. Состояние помещений 1 этажа, площадью 99,9 кв.м.



Фото № 23, 24. Состояние помещений 1 этажа, площадью 99,9 кв.м.



Фото № 25. Состояние помещений 1 этажа, площадью 99,9 кв.м.

Таблица № 18. Техническое описание и фотографии Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.»

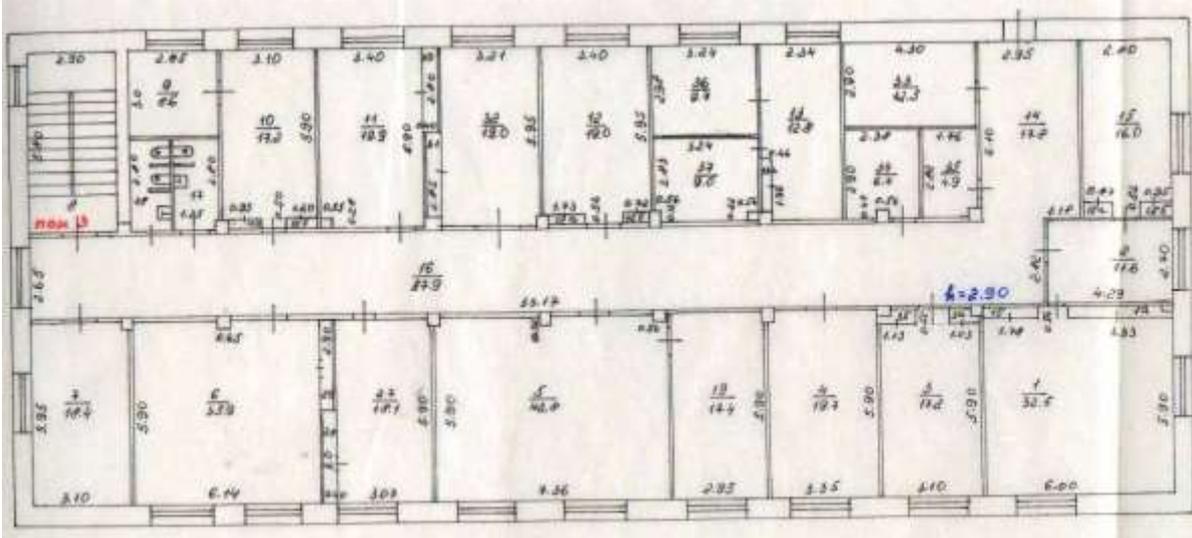
Наименование	Значение	
Кадастровый (условный) номер	24:50:0200078:165	
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.3.	
Назначение	Нежилое	
Фактическое (текущее) использование	офисное	
Ограничения, обременения	Не зарегистрировано	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	495,1	
Этаж расположения	2 этаж	
Вид внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	простая	
Характеристика внутренней отделки	Потолки	подвесные панели
	Полы	линолеум, плитка
	Стены	штукатурка, окраска, плитка
	Окна	металлопластиковые стеклопакеты
	Внутренние двери	деревянные, металлопластиковые
	Наружные двери	металлические
Состояние внутренних помещений (по данным визуального осмотра)	Техническое состояние – хорошее, состояние отделки - среднее	
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	соответствует	
Общая характеристика здания	четырёхэтажное офисное здание, назначение конторское	
Год постройки здания	1986	
Общая площадь, кв. м	1063,8	
Площадь застройки, кв. м	н/д	
Строительный объем, куб. м	н/д	
Этажность	4	
Величина физического износа здания (по данным технического паспорта по состоянию на 25.09.2002г.)	10%	
<i>Описание основных конструктивных элементов здания</i>		
Фундамент	н/д	
Стены	Кирпич	
Перегородки	н/д	
Перекрытия	н/д	
Крыша	н/д	
<i>Системы инженерного обеспечения</i>		
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства (инженерные коммуникации)	Электроосвещение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, вентиляция	
<i>План 2 этажа</i>		
		
Источник информации	Выписка из технического паспорта №24 от 23.09.2002г., осмотр	
<i>Фотографии объекта оценки</i>		



Фото № 26, 27. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 28, 29. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 30, 31. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 32, 33. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 34, 35. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 36, 37. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 38, 39. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 40, 41. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 42, 43. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 44, 45. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 46, 47. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 48, 49. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 50, 51. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 52, 53. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 54, 55. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 56, 57. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 58, 59. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 60, 61. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 62, 63. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



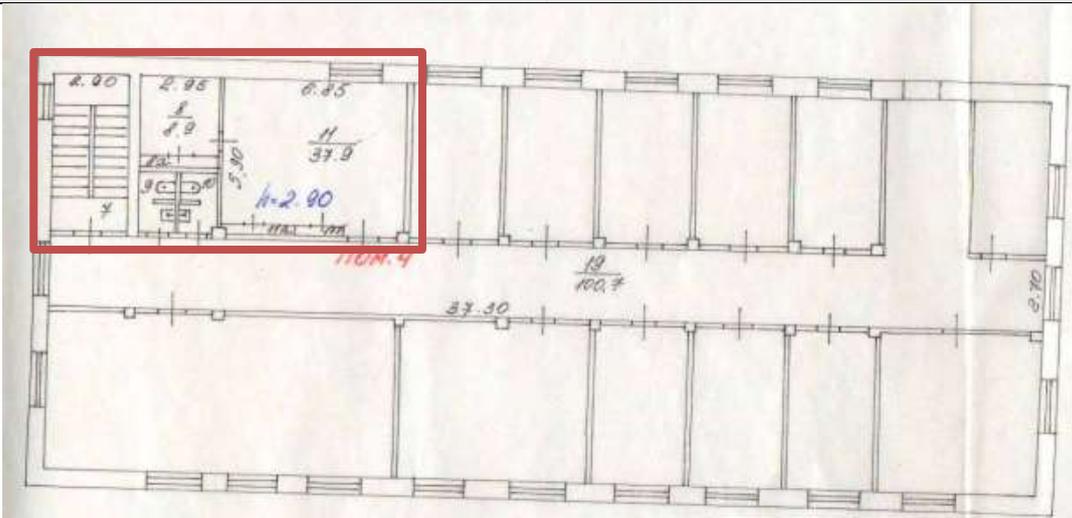
Фото № 64, 65. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.



Фото № 66, 67. Состояние помещений 2 этажа, площадью 495,1 кв.м.

Таблица № 19. Техническое описание и фотографии Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.»

Наименование	Значение	
Кадастровый (условный) номер	24:50:0200078:161	
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.4.	
Назначение	Нежилое	
Фактическое (текущее) использование	офисное	
Ограничения, обременения	Не зарегистрировано	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	50,3	
Этаж расположения	3 этаж	
Вид внутренней отделки (на основании визуального осмотра)	простая	
Характеристика внутренней отделки	Потолки	подвесные панели
	Полы	линолеум, плитка
	Стены	штукатурка, окраска, плитка
	Окна	металлопластиковые стеклопакеты
	Внутренние двери	деревянные, металлопластиковые
Наружные двери	металлические	
Состояние внутренних помещений (по данным визуального осмотра)	Техническое состояние – хорошее, состояние отделки - среднее	
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	соответствует	
Общая характеристика здания	Четырехэтажное офисное здание, назначение конторское	
Год постройки здания	1986	
Общая площадь, кв. м	1063,8	
Площадь застройки, кв. м	н/д	
Строительный объем, куб. м	н/д	
Этажность	4	
Величина физического износа здания (по данным технического паспорта по состоянию на 25.09.2002г.)	10%	
<i>Описание основных конструктивных элементов здания</i>		
Фундамент	н/д	
Стены	Кирпич	
Перегородки	н/д	
Перекрытия	н/д	
Крыша	н/д	
<i>Системы инженерного обеспечения</i>		
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства (инженерные коммуникации)	Электроосвещение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, вентиляция	
<i>План 3 этажа (описываемое помещение выделено красным)</i>		

Наименование	Значение
	

Источник информации

Выписка из технического паспорта №24 от 23.09.2002г., осмотр

Фотографии объекта оценки



Фото № 68, 69. Состояние помещений 3 этажа, площадью 50,3 кв.м.



Фото № 70, 71. Состояние помещений 3 этажа, площадью 50,3 кв.м.

Наименование	Значение
	
<p>Фото № 72, 73. Состояние помещений 3 этажа, площадью 50,3 кв.м.</p>	
	
<p>Фото № 74, 75. Состояние помещений 3 этажа, площадью 50,3 кв.м.</p>	

Осмотр объекта оценки проводился ассистентом оценщика Полежаевым Романом Андреевичем в присутствии представителя Заказчика начальника отдела по работе с недвижимостью Русских В.А.

Согласно договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №177 от 17.06.2020г. срок аренды земельного участка устанавливается с 16.03.2020г. по 15.03.2069г. Согласно Соглашению о присоединении от 09.09.2020г. №1786 к договору аренды земельного участка от 17.06.2020г. №177 права аренды АО «Полюс Красноярск» ИНН 2434000335 распространяется на долю земельного участка 24:50:0200078:44 площадью 561,85 кв.м, что относится к оцениваемым помещениям.

Предварительная оценка технического состояния зданий и помещений проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица № 20. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями:

- Отделка «Люкс» или «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответ-

ствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».

- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

3.6. Выводы по результатам описания объекта оценки

По результатам описания объекта оценки можно сделать следующие выводы:

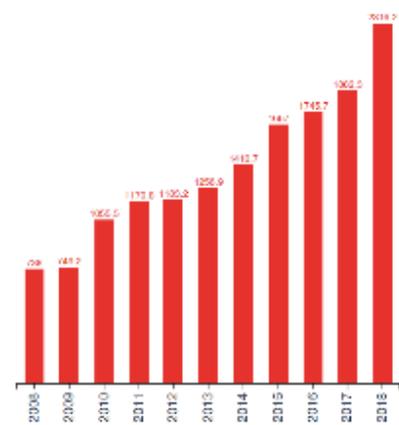
- Объект находится в рабочем состоянии и пригоден к эксплуатации без каких-либо ремонтных работ.
- По результатам описания объекта оценки можно сделать вывод об его позиционировании в сегменте нежилых помещений офисного назначения:

оцениваемые нежилые помещения расположены в офисном здании в районе города с развитой инфраструктурой, преимущественная застройка: высотные многоквартирные жилые дома, общественно-деловая застройка.

Раздел 4. Анализ рынка

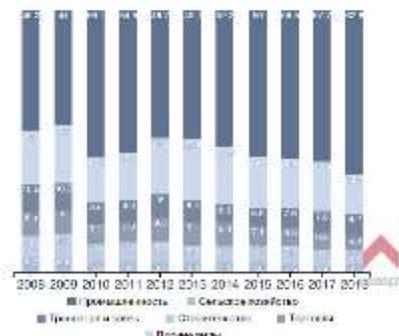
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемых объектов

Таблица № 21. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта в январе-марте 2021г.

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Российская Федерация ⁷	Красноярский край ⁸																						
Объем валового продукта	<p>ВВП России за 2020 год составил 106967,5 млрд руб. или 97,0% к 2019 году.</p>	<p>Лидерство по показателю ВРП в СФО из года в год держит Красноярский край. Он входит в десятку субъектов, которые формируют более 50% суммарного ВРП регионов страны. В общероссийском рейтинге по объему валового регионального продукта у Красноярского края – 9-е место.</p> <p>ВРП Красноярского края в 2018 году составил 2 316,2 млрд рублей</p> <p>Динамика ВРП края</p> <p>млрд рублей в год</p>  <table border="1"> <caption>Динамика ВРП края (млрд рублей в год)</caption> <thead> <tr> <th>Год</th> <th>ВРП (млрд руб.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2009</td><td>729</td></tr> <tr><td>2010</td><td>783,2</td></tr> <tr><td>2011</td><td>922,5</td></tr> <tr><td>2012</td><td>1117,8</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1302,2</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1222,9</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1413,7</td></tr> <tr><td>2016</td><td>1480</td></tr> <tr><td>2017</td><td>1742,7</td></tr> <tr><td>2018</td><td>2018,7</td></tr> </tbody> </table>	Год	ВРП (млрд руб.)	2009	729	2010	783,2	2011	922,5	2012	1117,8	2013	1302,2	2014	1222,9	2015	1413,7	2016	1480	2017	1742,7	2018	2018,7
Год	ВРП (млрд руб.)																							
2009	729																							
2010	783,2																							
2011	922,5																							
2012	1117,8																							
2013	1302,2																							
2014	1222,9																							
2015	1413,7																							
2016	1480																							
2017	1742,7																							
2018	2018,7																							
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2021 г. - 98,7%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в I квартале 2021 г. - 100,9%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,4%, в I квартале 2021 г. - 92,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2021 г. составил 649,2 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах)</p> <p>к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 1588,4 млрд рублей,</p>	<p>В Красноярском крае производится более 80% общероссийского объема никеля (или 20% мирового производства), более 70% меди, около 30% первичного алюминия, почти 98% металлов платиновой группы. «По объемам добычи золота край выходит на первое место в России, обеспечивая 18% российской добычи, в общероссийском выпуске нефти регион обеспечивает 2,5% нефтедобычи, 0,3% добычи газа.</p> <p>Индекс промышленного производства за 2018 год составил 105,4%. Индекс производства по виду экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2018 г. по сравнению с 2017 г. составил 105,1%. В Красноярском крае на 5,1% добыто больше угля, на 5,8% нефти и газового конденсата, на 3,3% больше металлических руд.</p>																						

⁷ Росстат. Информация о социально-экономическом положении России январь-март 2021 года // URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/5i6bShA4/oper-03-21.pdf>

⁸ Доклад "Социально-экономическое положение Брянской области в январе-декабре 2020г. " (дата материала 21.01.2021 г.) // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Брянской области // URL: <https://bryansk.gks.ru/>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Российская Федерация ⁷	Красноярский край ⁸
Структура экономики по видам экономической деятельности	<p>или 100,2%.</p> <p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности (пять ключевых), в % к итогу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обрабатывающие производства 14,5% • Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 13,0% • Добыча полезных ископаемых 12,9% • Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 9,8% <p>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 7,5%</p>	<p>Динамика структуры ВРП Красноярского края</p> <p>в процентах</p>  <p>В структуре валового регионального продукта основными видами экономической деятельности являлись: промышленность – 62,8%, транспорт и связь – 8,2%, сельское хозяйство – 3,1%, торговля – 5,8%.</p>
Оборот розничной торговли	<p>Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 3052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 8646,0 млрд рублей, или 98,4%.</p>	<p>В 2019 году оборот розничной торговли в крае составил 578,8 миллиарда рублей и увеличился по сравнению с предыдущим годом на 3 процента (в сопоставимых ценах). В среднем на одного жителя края было продано товаров на 201,7 тысячи рублей (в 2018 году – на 187,1 тысячи рублей). Информация с сайта: https://statasevo.ru/news/2020-07-24-8692.</p>
Индекс потребительских цен	<p>В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.</p>	<p>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в феврале 2021 года по сравнению с январем 2021 года составил 100,9 процента.</p>
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2021 г. составила 51229 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,8%</p> <p>Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-феврале 2021 года на уровне 101,6% к уровню прошлого года.</p>	<p>В 2020 г. по предварительным данным среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций края составила 53985,5 рубля и по сравнению с 2019 г. увеличилась на 8,0%, реальная начисленная заработная плата увеличилась на 4,5%..</p>
Наиболее значимые предприятия региона	<p>В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2021 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), «Новатэк» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и Норильский Никель (сырье). Все компании зарегистрированы в Москве</p>	<p><i>Научно-технологические предприятия:</i></p> <p>АО «Информационные спутниковые системы» им. академика М.Ф. Решетнева» АО «Научно-производственное предприятие «Радиосвязь» АО «Центральное конструкторское бюро «Геофизика»</p> <p><i>Машиностроение:</i></p> <p>АО «Красноярский машиностроительный завод» ООО «Норильский ремонт» АО «Красноярский электровагоноремонтный завод» ОАО «Красноярская судостроительная верфь» ООО «Литейно-механический завод СКАД»</p> <p><i>Металлургия:</i></p> <p>Заполярный филиал ПАО «ГМК» «Норильский никель» ОАО «Красноярский завод цветных металлов им. В.Н. Гулидова»</p>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Российская Федерация ⁷	Красноярский край ⁸
		АО «РУСАЛ Красноярский алюминиевый завод» ООО «Красноярский металлургический завод» АО «РУСАЛ Ачинский глиноземный комбинат» ⁹
Показатели инвестиционной привлекательности региона ¹⁰	Fitch сохранило суверенный рейтинг России на уровне BVB со стабильным прогнозом. Более низкий рейтинг присвоило Standard & Poor's — на уровне BVB-. Moody's - долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). ¹¹	Красноярский край – один из лидеров по уровню инвестиционной активности в Сибири и России. Инвестиционный рейтинг региона — IC4 Средняя инвестиционная привлекательность - первый уровень ¹²
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	Начиная с марта 2020 года, в России возникли внутренние ограничения предпринимательской и потребительской активности в связи с пандемией коронавируса. Ситуация с распространением коронавируса продолжает оказывать негативное влияние на активность большого количества отраслей. Увеличивается число новостей о рисках компаний, связанных с ростом обязательств и снижением прибыли, а также заморозкой инвестиционных проектов. Ухудшился информационный фон относительно инфляции. ¹³	

Выводы:

Очевидно, что эпидемия коронавируса будет иметь масштабные последствия для экономики мира и России. Будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты представляет собой офисные помещения, расположенные по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, в офисном здании класс С. К классу С относят административные здания советской постройки.

По назначению оцениваемые объекты относятся к встроенным помещениям офисного назначения.

По местоположению оцениваемые объекты относятся к встроенным помещениям, расположенными в Железнодорожном районе г. Красноярск.

Активные и неактивные рынки

В справочнике¹⁴ разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывается следующая трактовка этих понятий.

1) Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

⁹ <http://beta.krskinvest.ru/pages/kraj-v-cifra>

¹⁰ <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

¹¹ <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

¹² <https://www.investinregions.ru/regions/24/projects/>

¹³ Худшие прогнозы оправдываются: экономический кризис в России окажется затяжным, дата публикации 17.10.2020 г., <https://newdaynews.ru/moscow/705877.html>

¹⁴ Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1 – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения», 2020.

2) Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Вывод: рынок недвижимости на дату оценки, учитывая состояние экономики региона: наблюдается деловая активность, небольшой разброс цен на подобные объекты недвижимости, присутствие на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, можно отнести к активному рынку.

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости

По данным сайта <http://www.ridasib.com/news/show/1183> в 4 квартале 2020 года, по сравнению с предыдущим периодом, средние удельные цены по офисным объектам выросли на 1,9%.

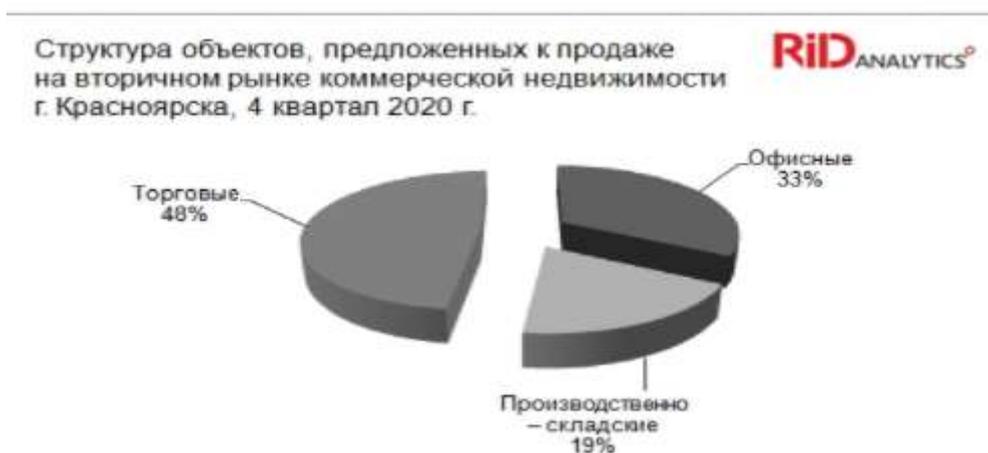


Рис. 2. Структура объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке в г. Красноярска.

Как видно из рисунка выше доля офисных объектов, предложенных в 4 квартале 2020г. на рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска составила 33%.

По данным сайта <https://www.avito.ru/> спрос на коммерческую недвижимость в 1 квартале 2021г. незначительно снизился.

Регион	Купля-продажа		Аренда	
	Изменение спроса за год (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.)	Изменение спроса за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.)	Изменение спроса за год (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.)	Изменение спроса за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.)
Красноярск	-16%	-9%	-6%	13%

Рис. 3. Динамика спроса на рынке коммерческой недвижимости в г. Красноярска, итоги I квартала 2021г.¹⁵

По данным сайта <https://krasnoyarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov> динамика цен и арендных ставок на офисную недвижимость составила:

¹⁵ https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_

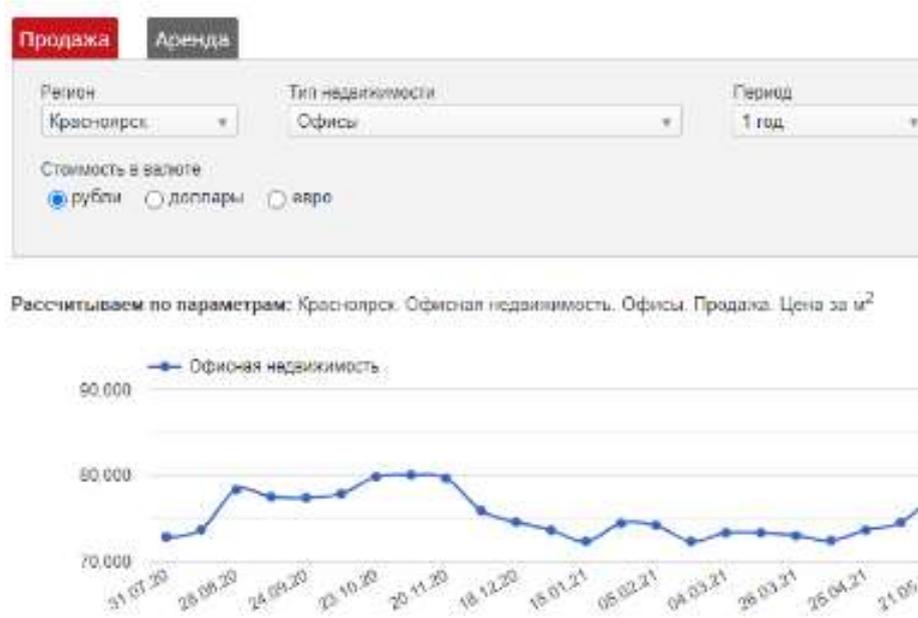


Рис. 4. Динамика цен на офисные объекты в г. Красноярск¹⁶

Согласно динамике цен на офисные объекты г. Красноярск (см. рис. выше) в период с декабря по май 2021г. наблюдается отсутствие резких изменений цен, цены колеблется незначительно.

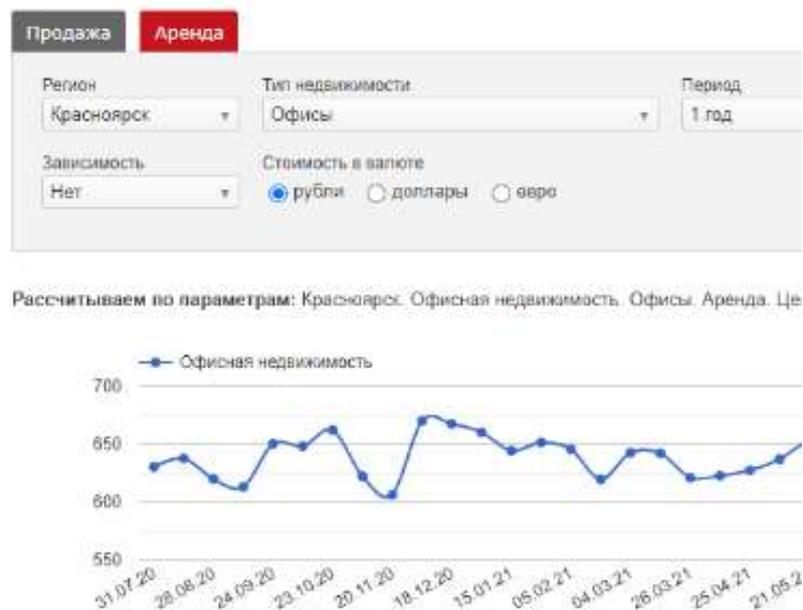


Рис. 5. Динамика арендных ставок на офисные объекты в г. Красноярск¹⁷

Согласно динамике арендных ставок на офисные объекты г. Красноярск (см. рис. выше) в период с февраля по май 2021г. наблюдается отсутствие резких изменений цен, цены колеблется незначительно: от 620 руб./кв.м. до 650 руб./кв.м.

¹⁶ <https://krasnoyarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

¹⁷ <https://krasnoyarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

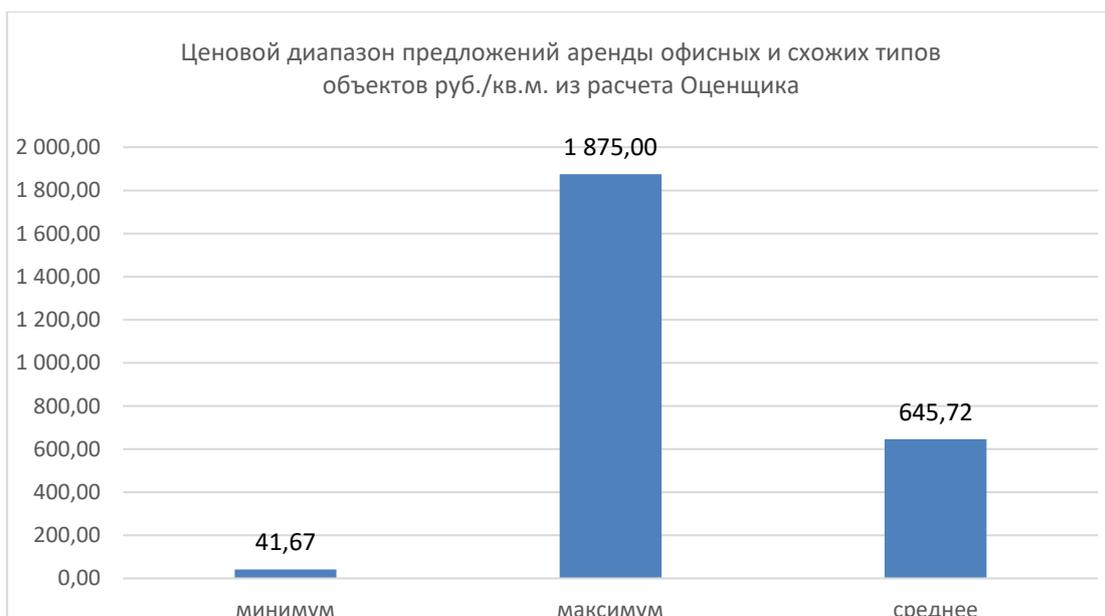
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений офисных объектов.

Оценщиком был исследован рынок продажи офисной недвижимости и схожих типов объектов, площадью выше 200 кв.м. и менее 2000 кв.м., в г. Красноярск с февраля 2021г. по май 2021г. по данным сайта <https://www.avito.ru/>. Всего зарегистрировано 64 предложения о продаже и 104 предложений об аренде офисных и схожих типов объектов (см Приложение 3). Данное количество не является всеми опубликованными предложениями о продаже, но учитывая, что ценообразование офисной недвижимости происходит по одним принципам, Оценщик считает, что данных предложений для анализа рынка данного сегмента рынка недвижимости достаточно.

На диаграмме ниже рассмотрим ценовой диапазон офисных и схожих типов объектов, расположенных в г. Красноярск.



Диапазон стоимости офисных и схожих типов объектов от 11 194 руб./кв.м. до 89 967 руб./кв.м., среднее значение 41 208 руб./кв.м. Самые востребованные офисные площади к продаже от 200 до 500 кв.м.



Диапазон арендных ставок офисных и схожих типов объектов от 42 руб./кв.м. до 1 875 руб./кв.м., среднее значение 646 руб./кв.м. Самые востребованные офисные площади к аренде до 100 кв.м.

4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены офисных объектов

Ценообразующие факторы офисно-торговой- недвижимости.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Рис. 6. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость торговой и офисной недвижимости¹⁸

Поскольку оцениваемые объекты офисные помещения, то в отношении них справедливо выделение следующих ценообразующих факторов, характеризующих офисно-торговую недвижимость¹⁹.

Месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это влияет на уровень пешеходных потоков и отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки; Каким бы визуально-привлекательным не был торговый объект, вдали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости.

Корректировки на местоположение (по районам города) в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 170 представлены на рисунке ниже.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,86	0,97
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,77	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,68	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,57	0,73
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,90

Рис. 7. Коэффициенты местоположения объектов по районам города

Площадь помещения

Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты.

¹⁸Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г., стр. 70

¹⁹ В исследованиях Л.А.Лейфера офисные и торговые помещения отнесены к одному сегменту.

Зависимость удельной цены/удельной арендной ставки от площади была исследована в справочнике Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сра Корректировка на разницу в площадях объекта оценки и объектов-аналогов рассчитывалась на основании аналитического выражения для представленной ниже на графике зависимости среднего значения удельной арендной ставки от площади объектов офисно-торгового назначения:

$$Y = 1,4448 \times X^{-0,082}$$

где: Y – коэффициент удельной цены объекта недвижимости площадью X;

X – площадь объекта, кв.м.



Рис. 8. Зависимость удельной цены и ставки аренды от площади объекта офисного назначения

Встроенное помещение по отношению к ОСЗ (тип объекта)

Отдельно стояще здания по стоимости за кв. м. стоят дороже встроенных помещений за кв. м.

Корректировки на тип объекта в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 232 представлены на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Рис. 9. Коэффициент отношения встроенное помещение по отношению к ОСЗ

Физическое состояние

Физическое состояние помещений влияет на удельные цены и арендные ставки объектов.

Корректировки на состояние объекта в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 258 представлены на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,15	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,65	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,66	0,80

Рис. 10. Коэффициенты физического состояния

Состояние отделки

Состояние отделки помещений влияет на удельные цены и арендные ставки объектов.

Корректировки на состояние отделки в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 315 представлены на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,72	0,67	0,77
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,82	0,76	0,88
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,89	0,83	0,96
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	1,10	1,03	1,18

Рис. 11. Коэффициенты состояния отделки

Этаж расположения помещения.

Большое значение для покупателей и арендатора имеет этаж, на котором он покупает/арендует площади. Помещения, расположенные на первых этажах, имеют более высокие ценовые показатели, по сравнению с помещениями, расположенными в цоколе, выше первого этажа и, тем более, в подвалах и полуподвалах.

Расположение офисно-торгового объекта на этаже влияет на удельные цены и ставки аренды.

Корректировки на этаж расположения в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 280 представлены на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,58	0,76

Рис. 12. Зависимость удельной цены и ставки аренды от этажа расположения объекта офисно-торгового назначения

Расположение относительно красной линии

Расположение относительно красной линии влияет на количество пешеходных потоков в районе локального местоположения объекта.

Корректировки на расположение относительно «красной линии» в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 181 представлены на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,86

Рис. 13. Коэффициенты расположения относительно красной линии

Коммунальные услуги

По информации Справочника оценщика недвижимости. Операционные расходы коммерческой недвижимости. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2019 г., структура составляющих арендной ставки следующая:

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

Рис. 14. Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников.

Процент недозагрузки

По информации Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – 2020 г. С. 31, значения процента недозагрузки, следующая:

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7% 17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6% 18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6% 16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2% 15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2% 17,7%

Рис. 15. Процент незагрузки офисно-торговых объектов

Операционные расходы

По информации Справочника оценщика недвижимости. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. –2019 г. С. 108, значения процента операционных расходов на содержание объекта, следующая:

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Рис. 16. Значение расходов на содержание офисно-торговых объектов

Ставка капитализации

По информации Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – 2018 г. С. 60, значения ставки капитализации следующее:

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	7,1% 13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9% 14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3% 14,0%

Рис. 17. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции

По данным исследований Ассоциации развития рынка недвижимости НКО «Статриэлт»²⁰, сроки экспозиции для различных объектов следующие:

²⁰ Сроки экспозиции на 01.01.2021г.. URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	15	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	8	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	11	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	10	6	5	7	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	19	14	12	15	18
8	Нефтебазы	12	32	21	18	23	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	14	12	15	18
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	13	16	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	18	15	20	23
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10

Рис. 18. Сроки экспозиции.

Скидки на торг

По информации Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. –2020 г. С. 344, скидка на торг составляет:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Рис. 19. Скидки на торг (офисно-торговые объекты, объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости).

Выводы:

- Наиболее значимые ценообразующие факторы для офисно-торговых объектов, объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости – это престижность местоположения, транспортная доступность, состояние здание и помещений, этаж расположения и пр. Наиболее востребованными являются помещения площадью до 100 кв. м.

- По данным справочника Лейфера Л.А. «Операционные расходы коммерческой недвижимости 2019», уровень операционных расходов для офисной недвижимости составляет от 12,9% до 23,3%.

- Скидки на торг при аренде офисных объектов могут составлять от 4,6% до 12,7%, при продаже офисных объектов могут составлять от 5,2% до 14,1%.

- По данным справочника Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. –2020 г» средний уровень коэффициента капитализации для офисной недвижимости составляет 7,1 % – 13,8%.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

5.2. Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой

Юридическая правомочность: оцениваемые помещения относятся к нежилому фонду, что подтверждается Выписками из ЕГРН. Таким образом, юридически правомочными вариантами использования объекта недвижимости в качестве нежилого.

Физическая осуществимость: учитывая размеры помещения, техническое состояние, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенный вариант использования является физически возможным.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: типичными вариантами распоряжения существующей застройкой участка в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования.
2. Реконструкция или ремонт.
3. Снос.

Снос улучшений

Снос улучшений не является финансово целесообразным, так как улучшения не исчерпали своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Дальнейшая эксплуатация в текущем состоянии

Существующее на дату проведения оценки состояние позволяет использовать помещения в текущем назначении – в качестве офисных объектов.

Реконструкция/ капитальный ремонт и изменение варианта текущего использования

На стадии капитального ремонта или реконструкции производится возобновление потребительских свойств объекта недвижимости для дальнейшего его использования. При капитальном ремонте производится восстановление эксплуатационных показателей объекта недвижимости путем усиления или замены его изношенных конструкций и инженерных систем. Реконструкция связана с изменением эксплуатационных показателей путем улучшения архитектурной выразительности, повышения уровня инженерного оборудования, изменения планировки помещений, функционального назначения, а также физических характеристик здания. Решение о постановке здания на капитальный ремонт и реконструкцию принимается только в том случае, если производимые улучшения могут внести вклад в стоимость недвижимого имущества и продлить срок его экономической жизни.

На основании визуального осмотра Оценщиком сделан вывод о том, что помещение не требует проведения ремонтных работ.

Максимальная эффективность

При рассмотрении возможности использования рассматриваемого объекта в качестве объекта торгового назначения, необходимо учесть тот факт, что оцениваемые помещения расположены в нежилом здании, интенсивность транспортных и пешеходных потоков вокруг которого можно охарактеризовать как высокую. Данное местоположение влияет на количество потенциальных покупателей.

Оценщик полагает, что, учитывая состояние помещений, текущую отделку, планировку, этаж расположения, местоположение, возможно использование оцениваемых помещений, имеющих общий вход и расположенных в офисном здании, в качестве офисных.

На основании вышесказанного, можно говорить о максимальной эффективности использования оцениваемых помещений в качестве офисных объектов.

Выводы:

На основании изложенного выше, правомочным, физически осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным признается использование оцениваемых помещений в качестве офисных объектов.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РАМКАХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

6.1. Выбор и обоснование используемых подходов и методов

В виду изложенного выше, в результате анализа возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации, оценщик производит расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода т.к.:

- можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в расчете в качестве объектов-аналогов возможно использовать объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

При анализе возможности применения доходного подхода к оценке земельного участка следует отметить, что оцениваемая недвижимость способна генерировать доход, однако, отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с

объектом оценки расходы. Результаты, получаемые в рамках доходного подхода весьма чувствительны к используемым входным данным, и наличие погрешности в их величинах может привести к получению искаженного итогового результата.

Таким образом, в рамках проведения настоящей оценки использован сравнительный подход к оценке. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Методы выделения и распределения используются для определения рыночной стоимости застроенных земельных участков. Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, вышеуказанные методы неприменимы к оценке.

В расчетах сравнительным подходом применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

6.2. Расчет стоимости встроенных помещений на основе сравнительного подхода

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Оценка в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по аренде аналогов объекта оценки.
2. Определение подходящей единицы сравнения (например, аренда в рублях за квадратный метр площади в месяц) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка аналогов объекта оценки.
4. Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных цен аналогов к одному показателю.

Выявление сопоставимых объектов

В результате анализа рынка в месте расположения оцениваемых помещений: район высокоэтажных жилых домов, с развитой социальной, общественно-деловой инфраструктурой были отобраны предложения о продаже объектов, максимально соответствующих Объекту оценки:

1. Тип объекта – в качестве аналогов использовались встроенные нежилые помещения офисного назначения.
2. Местоположение – аналоги подбирались таким образом, чтобы их местоположение было максимально сопоставимо с местоположением объектов оценки: Железнодорожный район, высотная (многоквартирная) жилая застройка.
3. Техническое состояние – состояние объекта оценки «хорошее».
4. Состояние отделки сопоставимо с состоянием отделки объекта оценки.
5. Общая площадь – в соответствии с площадью помещений объекта оценки от 200 кв.м. до 500 кв.м.

Данные об объектах-аналогах приведены в таблице ниже. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 3.

Таблица № 22. Описание Объектов оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.3.	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.4.	Красноярский край, Красноярск, ул. Мечникова, 54 р-н	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51 р-н	Красноярский край, Красноярск, ул. Ады Лебедевой, 150 р-н
Район города	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район				
Локальное расположение	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка				
Местоположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	внутри квартала				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение				
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Вход	общий	общий	общий	общий	отдельный	общий	отдельный
Дополнительные компоненты, наличие мебели и техники	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Точная ссылка					https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_198_m_2089624165	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_425_m_2094915623	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_278_m_2128535865
Источник информации					8-953-593-64-00	8-800-100-49-95	8-913-559-02-99
Общая площадь	114,1	99,9	495,1	50,3	198,0	425,9	278,0
Цена предложения, руб. с НДС					9 500 000	19 098 560	12 000 000
Цена предложения, руб. / кв. м с НДС					47 980	44 843	43 165
Возможность торга					Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади улучшений. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

В качестве элементов сравнения, в соответствии с п. 22е ФСО № 7, анализируются следующие характеристики объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки)

- 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).
- Расходы, сделанные сразу после покупки.
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Вторая группа элементов сравнения (кумулятивные корректировки)

- Расположение относительно «красной линии».
- Общая площадь.
- Этаж расположения.
- Наличие отдельного входа.

6.2.1. Внесение корректировок для нежилых помещений

Корректировка по I группе элементов сравнения

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Помещения объекта оценки и аналогов оформлены на праве собственности. Введение корректировок не требуется.

На Объект оценки обременения не зарегистрированы; в виду отсутствия достоверной информации об обременениях аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. В отношении аналогов необходимость подобных расходов не выявлена. Корректировка не требуется.

Условия рынка. Дата предложения/совершения сделки

Сбор информации о коммерческих предложениях объектов аналогичных объекту оценки, производился в период с февраля 2021г. по май 2021г. Согласно обзору рынка, в данный период изменение цен незначительно, корректировки не требуется.

Условия рынка. Скидка на торг.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера величина скидки на торг для объектов офисного назначения на активном рынке составляет 9.6% (среднее значение), данные значения приняты к расчету.

Таблица № 23. Корректировка цен сравниваемых объектов по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №1-№4	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена за единицу площади	руб./м ² с НДС	?	47 980	44 843	43 165
Переданные права	вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент передаваемых прав		1	1	1	1
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	47 980	44 843	43 165
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	47 980	44 843	43 165
Дата продажи	дата	Май 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	47 980	44 843	43 165
Совершенная сделка/предложение	сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	43 374	40 538	39 021
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м ² с НДС	-	43 374	40 538	39 021

Корректировка по II группе элементов сравнения

В рамках настоящего расчета в качестве ценообразующих факторов, по которым проводились корректировки цен объектов-аналогов офисного назначения, использовались следующие:

- расположение относительно красной линии;
- общая площадь, кв. м;
- этаж расположения
- наличие отдельного входа.

Корректировка на месторасположение

Корректировка на местоположение относительно района города для Объектов оценки не вводилась, так как аналоги и объект оценки равнозначны по данному фактору: расположены в г. Красноярск, Железнодорожный р-н, в районе высотной (многоквартирной) жилой застройки.

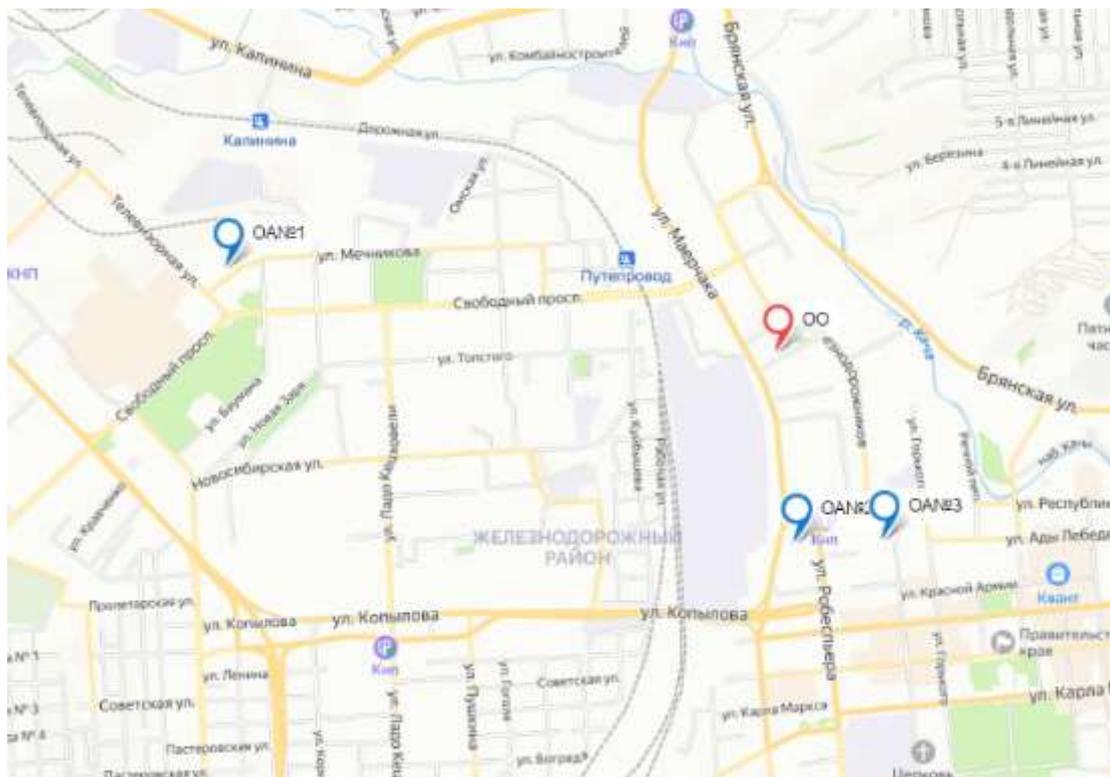


Рис. 20. Расположение офисных объектов на карте города Красноярск.

Корректировка на местоположение относительно «красной линии».

Корректирующие коэффициенты на «красную линию» в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 181 имеют следующие значения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83 - 0,86

Рис. 21. Коэффициенты на расположение офисно-торгового объекта относительно «красной линии».

Для оцениваемых помещений и для аналога №1, №2, расположенных на красной линии корректирующий коэффициент на расположение относительно красной линии равен 1,00. Для аналога №3, расположенного внутри квартала, корректирующий коэффициент равен 0,84 (среднее значение по таблице выше).

Формула для расчёта корректировки на расположение относительно красной линии представлена ниже:

$$X_{0A} = K_{00} / K_{0A} - 1, \text{ где:}$$

X_{0A} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;

K_{00} – корректировочный коэффициент на расположение относительно красной линии оцениваемого помещения;

K_{0A} – корректировочный коэффициент на расположение относительно красной линии рассматриваемого объекта-аналога.

Корректировка на этаж расположения.

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 243 имеют следующие значения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,66	0,68

Рис. 22. Коэффициенты на этаж расположения офисно-торгового объекта.

Для оцениваемых помещений и для аналогов, расположенных на 1 этаже корректирующий коэффициент на этаж расположения равен 1,00. Для оцениваемых помещений, расположенных на 2 и 3 этаже, корректирующий коэффициент равен 0,83 (среднее значение по таблице выше).

Формула для расчёта корректировки на этаж расположения представлена ниже:

$$X_{OA} = K_{OO} / K_{OA} - 1, \text{ где:}$$

X_{OA} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;

K_{OO} – корректировочный коэффициент на этаж расположения оцениваемого помещения;

K_{OA} – корректировочный коэффициент на этаж расположения рассматриваемого объекта-аналога.

Корректировка на площадь помещений.

В издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. стр. 217» приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения удельной цены для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Корректировка на разницу в площадях объекта оценки и объектов-аналогов рассчитывалась на основании аналитического выражения для представленной ниже на графике зависимости среднего значения удельной цены от площади объектов офисно-торгового назначения:

$$Y = 1,4448 \times X^{-0,082}$$

и на основании аналитического выражения для представленной ниже на графике зависимости среднего значения удельной цены от площади объектов производственно-складского назначения:

$$Y = 1,843 \times X^{-0,122}$$

где: Y – коэффициент удельной цены объекта недвижимости площадью X ;

X – площадь объекта, кв.м.



Рис. 23. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 283 имеют следующие значения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Рис. 24. Коэффициенты на наличие отдельного входа объекта офисно-торгового назначения.

Для аналога №1, №3, имеющих отдельный вход, корректирующий коэффициент на наличие отдельного входа равен 1,00. Для оцениваемых помещений и для аналога №2, имеющих общий вход, корректирующий коэффициент на наличие отдельного входа равен 0,86 (среднее значение по таблице выше).

Формула для расчёта корректировки на наличие отдельного входа представлена ниже:

$$X_{OA} = K_{OO}/K_{OA} - 1, \text{ где:}$$

X_{OA} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;

K_{OO} – корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа оцениваемого помещения;

K_{OA} – корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа рассматриваемого объекта-аналога.

По остальным ценообразующим факторам корректировки не проводились, т. к. Объекты оценки и подобранные объекты сравнения имеют максимально сопоставимые характеристики.

6.2.2. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Удельный показатель стоимости C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{npi} \times N_i), \text{ где:}$$

- C_{npi} – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица № 24. Расчет стоимости объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 374	40 538	39 021
Корректировка на расположение относительно «красной линии»				
Расположения относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	19%
Корректировка на общий вход				
Общая площадь	114,1	198,0	425,9	278,0
Коэффициент	0,98	0,94	0,88	0,91
Корректировка		5%	11%	8%
Корректировка на этаж расположения				
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка на наличие отдельного входа				
Отдельный вход	общий	отдельный	общий	отдельный
Коэффициент	0,86	1,00	0,86	1,00
Корректировка		-14%	0%	-14%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения Объект оценки	x	-9%	11%	13%
Итого скорректированная цена аналогов Объект оценки		39 307	45 161	43 947
Комментарии	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 15%; коэффициент вариации – 7,2%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>			
Абсолютная валовая коррекция		18,6%	11,4%	40,6%
1-Абс.валов.корр.	x	81,38%	88,59%	59,38%
Весовой коэффициент	x	35,5%	38,6%	25,9%
Удельный показатель стоимости Объекта оценки / Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	42 770	13 947	17 445	11 378
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	4 880 012			
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	4 066 677			

Таблица № 25. Расчет стоимости объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 374	40 538	39 021
Корректировка на расположение относительно «красной линии»				
Расположения относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	19%
Корректировка на общий вход				
Общая площадь	99,9	198,0	425,9	278,0
Коэффициент	0,99	0,94	0,88	0,91
Корректировка		6%	13%	9%
Корректировка на этаж расположения				
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка на наличие отдельного входа				
Отдельный вход	общий	отдельный	общий	отдельный
Коэффициент	0,86	1,00	0,86	1,00
Корректировка		-14%	0%	-14%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения Объект оценки	x	-8%	13%	14%
Итого скорректированная цена аналогов Объект оценки		39 804	45 656	44 407
<i>Комментарии</i>	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 15%; коэффициент вариации – 7,2%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>			
Абсолютная валовая коррекция		19,8%	12,6%	41,8%
1-Абс.валов.корр.	x	80,23%	87,37%	58,20%
Весовой коэффициент	x	35,5%	38,7%	25,8%
Удельный показатель стоимости Объекта оценки / Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	43 255	14 143	17 667	11 445
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	4 321 154			
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	3 600 962			

Таблица № 26. Расчет стоимости объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 374	40 538	39 021
Корректировка на расположение относительно «красной линии»				
Расположения относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	19%
Корректировка на общий вход				
Общая площадь	495,1	198,0	425,9	278,0
Коэффициент	0,87	0,94	0,88	0,91
Корректировка		-7%	-1%	-5%
Корректировка на этаж расположения				
Этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент	0,830	1,000	1,000	1,000
Корректировка		-17%	-17%	-17%
Корректировка на наличие отдельного входа				
Отдельный вход	общий	отдельный	общий	отдельный
Коэффициент	0,86	1,00	0,86	1,00
Корректировка		-14%	0%	-14%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения Объект оценки	x	-38%	-18%	-17%
Итого скорректированная цена аналогов Объект оценки		26 788	33 149	32 553
<i>Комментарии</i>	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 24%; коэффициент вариации – 11,4%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>			
Абсолютная валовая коррекция		38,2%	18,2%	54,7%
1-Абс.валов.корр.	x	61,76%	81,77%	45,33%
Весовой коэффициент	x	32,7%	43,3%	24,0%
Удельный показатель стоимости Объекта оценки / Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	30 926	8 760	14 353	7 813
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	15 311 383			
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	12 759 486			

Таблица № 27. Расчет стоимости объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 374	40 538	39 021
Корректировка на расположение относительно «красной линии»				
Расположения относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	19%
Корректировка на общий вход				
Общая площадь	50,3	198,0	425,9	278,0
Коэффициент	1,05	0,94	0,88	0,91
Корректировка		12%	19%	15%
Корректировка на этаж расположения				
Этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент	0,830	1,000	1,000	1,000
Корректировка		-17%	-17%	-17%
Корректировка на наличие отдельного входа				
Отдельный вход	общий	отдельный	общий	отдельный
Коэффициент	0,86	1,00	0,86	1,00
Корректировка		-14%	0%	-14%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения Объект оценки	x	-19%	2%	3%
Итого скорректированная цена аналогов Объект оценки		35 086	41 407	40 229
<i>Комментарии</i>	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 18%; коэффициент вариации – 8,6%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>			
Абсолютная валовая коррекция		42,9%	36,1%	65,1%
1-Абс.валов.корр.	x	57,11%	63,86%	34,90%
Весовой коэффициент	x	36,6%	41,0%	22,4%
Удельный показатель стоимости Объекта оценки / Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	38 827	12 855	16 964	9 008

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	1 953 011			
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	1 627 509			

6.3. Оценка на основе доходного подхода

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.

6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

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

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.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:²¹

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 1) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

В расчетах используется метод капитализации по расчетным моделям, так как в будущем не ожидается произвольных изменений потоков доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) 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 ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

²¹ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости:²²

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

Применение метода дисконтирования денежных потоков затруднено в условиях нестабильной макроэкономической ситуации, поскольку данный метод предполагает необходимость прогнозирования доходов и расходов от использования оцениваемого объекта. Данный метод в расчетах не использовался, предполагается стабильность будущих денежных потоков.

6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой — вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности. После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта — операционные расходы.

После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

6.3.2.1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход формировался в соответствии с выводами, сделанными в разделе 5 «Анализ наиболее эффективного использования», и включает доход от сдачи в аренду помещений объекта оценки.

²² По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

В результате анализа рынка в месте расположения оцениваемых помещений: район высокоэтажных жилых домов, с развитой социальной, общественно-деловой инфраструктурой были отобраны предложения об аренде объектов, максимально соответствующих Объекту оценки:

- Тип объекта – в качестве аналогов использовались встроенные нежилые помещения офисного назначения.
- Местоположение – аналоги подбирались в Железнодорожном районе – район расположения оцениваемых помещений.
- Техническое состояние – состояние объекта оценки «хорошее».
- Состояние отделки сопоставимо с состоянием отделки объекта оценки.
- Общий вход.
- Общая площадь – в соответствии с площадью помещений объекта оценки до 500 кв.м.

Данные об объектах-аналогах приведены в таблице ниже. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 3.

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м арендопригодной площади в месяц без учета НДС и расходов по коммунальным платежам (предполагается, что арендатор оплачивает их отдельно), включая эксплуатационные расходы.

Величина коммунальных платежей рассчитывалась по данным Справочника под ред. Л. А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2019», «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», 2019 г., Нижний Новгород:

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

Рис. 2. Выдержка из Справочника, стр. 84

Для аналогов, в объявлении которых не указан состав арендных ставок, арендную ставку принимаем согласно сложившимся типичным условиям на рынке: без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов с НДС.

Состав арендной ставки аналога №3, №4: коммунальные платежи включены в стоимость аренды, отдельно оплачиваются Интернет, телефон, уборка. Арендная ставка без учета коммунальных платежей без НДС определялась следующим образом:

$$600 \cdot (1 - 0,128) / (1 - 0,03 - 0,02) / 1,2 = 459 \text{ руб./кв.м.}$$

600 руб./кв.м. – арендная ставка аналога №3, №4 с учетом коммунальных платежей, без учета платежей за интернет, телефон, уборку;

0,128 – доля коммунальных платежей (среднее значение) в составе валовой арендной ставки согласно рисунку выше;

0,03 – доля платежей за уборку (среднее значение) в составе валовой арендной ставки согласно рисунку выше;

0,02 – доля платежей за интернет и средства связи (среднее значение) в составе валовой арендной ставки согласно рисунку выше.

Таблица № 28. Описание Объектов оценки и аналогов для определения арендной ставки объекта оценки.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.3.	г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.4.	г. Красноярск, Деповская ул., 15 р-н	г. Красноярск, Историческая ул., 111 р-н	г. Красноярск, ул. Маерчака, 8 р-н	г. Красноярск, ул. Маерчака, 8с9 р-н
Район города	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный
Местоположение в городе	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка			
Назначение	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	офисное	офисное	офисное	офисное
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение				
Площадь, кв. м.					27,4	50	41,9	56,2
Местоположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия				
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж	выше 2 этажа	2 этаж	2 этаж	2 этаж
отдельный вход	общий	общий	общий	общий	общий	общий	общий	общий
физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
коммунальные платежи	КП не включены	КП не включены	КП включены в стоимость аренды. Отдельно оплачиваются Интернет, телефон, уборка	Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Отдельно оплачиваются Интернет, телефон, уборка				
Цена предложения, руб.	?	?	?	?	16 440	30 000	25 140	33 720
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	х	х	х	х	600	600	600	600
Цена предложения, руб./кв.м без учёта коммунальных платежей без НДС					500	500	459	459
Ссылка на источник информации					https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommerch-eskaya_nedvizhimost/ofis_274_m_2145099295	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommerch-eskaya_nedvizhimost/ofis_50_m_2121703133	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommerch-eskaya_nedvizhimost/ofis_41_9_m_plochadi_ot_20_m2_do_70_m2_i_bolee_20_4633_m2_2097905509	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommerch-eskaya_nedvizhimost/ofis_562_m2_plochadi_ot_14_m2_do_4633_m2_2097905509
Источник информации	-				8-902-924-15-48	8-902-940-47-54	8-913-032-23-04	8-913-032-23-04
Возможность торга	х				Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. с учетом НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Внесение корректировок

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Набор прав на недвижимость. На объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Скидка на торг. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера величина скидки на торг для объектов офисного назначения класса С на активном рынке составляет 8,7% (среднее значение), данные значения приняты к расчету.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Рис. 25. Скидка на торг²³

Дата предложения/совершения сделки. Сбор информации о коммерческих предложениях объектов аналогичных объекту оценки, производился в период с февраля 2021г. по май 2021г. Согласно обзору рынка в данный период изменение цен незначительно, корректировки не требуется.

Таблица № 29. Расчет стоимости объекта оценки. Корректировка цен сравниваемых объектов по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №1-№4	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 3
Цена за единицу площади	руб./м ² без НДС	?	500	500	459	459
Переданные права	вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Коэффициент передаваемых прав		1	1	1	1	1
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² без НДС	-	500	500	500	500

²³ Л.А. Лейфер «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 344

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №1-№4	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 3
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² без НДС	-	500	500	500	500
Дата продажи	дата	Май 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Март 2021	Март 2021
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² без НДС	-	500	500	500	500
Совершенная сделка/предложение	сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная цена	руб./м ² без НДС	-	457	457	419	419
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м ² без НДС	-	457	457	419	419

Корректировка по II группе элементов сравнения

В рамках настоящего расчета в качестве ценообразующих факторов, по которым проводились корректировки цен объектов-аналогов офисного назначения, использовались следующие:

- местоположение (по районам города);
- расположение относительно красной линии;
- общая площадь, кв. м;
- этаж расположения.

Корректировка на месторасположение

Объекты оценки и аналоги расположены в г. Красноярск, Железнодорожный р-н.

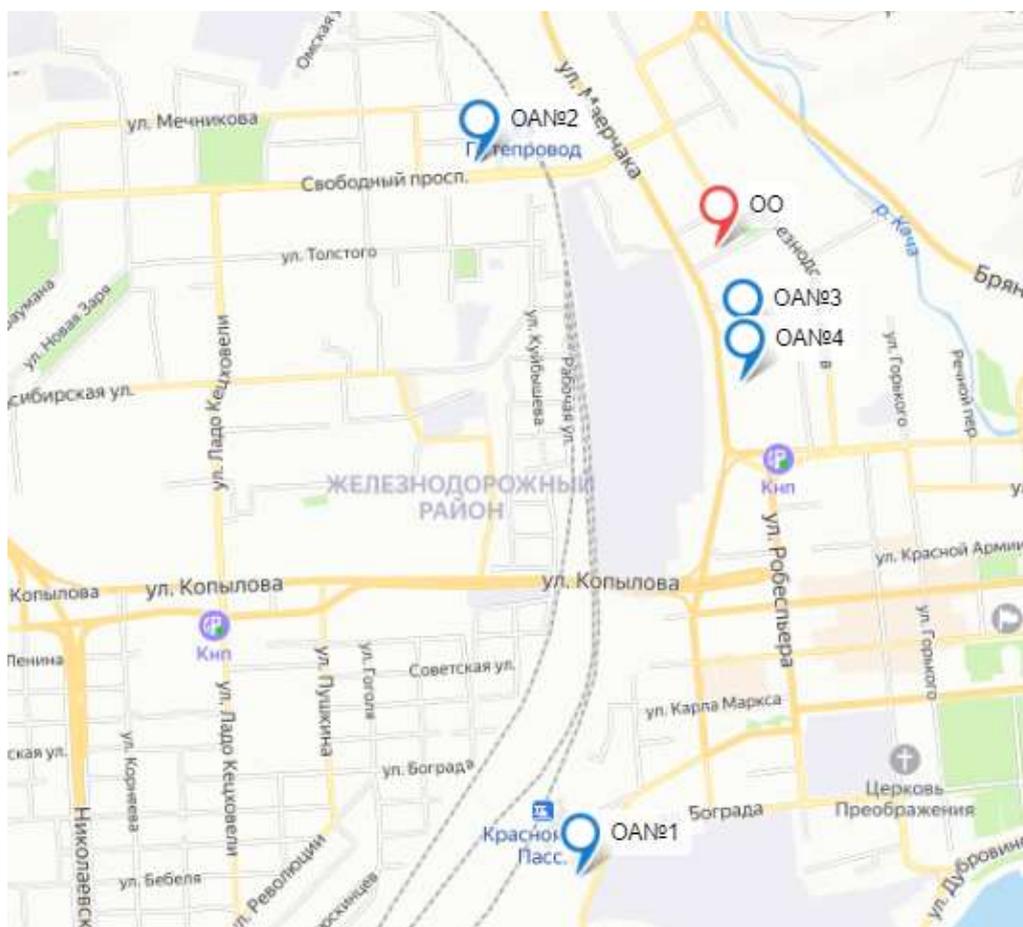


Рис. 26. Расположение офисных объектов на карте города Красноярск.

Корректирующие коэффициенты на местоположение относительно района города в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 170 имеют следующие значения:

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73	0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,84

Рис. 27. Коэффициенты на местоположение офисно-торговых объектов относительно района города.

Для оцениваемых помещений и для аналога №2, №3, №4, расположенных в районе высотной (многоквартирной) жилой застройки коэффициент на расположение относительно района города равен 0,82 (среднее значение по таблице выше). Для аналога №1, расположенного в районе крупной автомагистрали города – ул. Дёповская, корректирующий коэффициент равен 0,83 (среднее значение по таблице выше).

Формула для расчёта корректировки на расположение относительно района города представлена ниже:

$$X_{OA} = K_{OO}/K_{OA} - 1, \text{ где:}$$

X_{OA} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;

K_{OO} – корректировочный коэффициент на расположение относительно района города оцениваемого помещения;

K_{OA} – корректировочный коэффициент на расположение относительно района города рассматриваемого объекта-аналога.

Корректировка на местоположение относительно «красной линии».

Корректирующие коэффициенты на «красную линию» в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 181 имеют следующие значения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Рис. 28. Коэффициенты на расположение офисно-торгового объекта относительно «красной линии».

Для оцениваемых помещений и для аналога №1, №2, №3, расположенных на красной линии корректирующий коэффициент на расположение относительно красной линии равен 1,00. Для аналога №4, расположенного внутри квартала, корректирующий коэффициент равен 0,84 (среднее значение по таблице выше).

Формула для расчёта корректировки на расположение относительно красной линии представлена ниже:

$$X_{OA} = K_{OO}/K_{OA} - 1, \text{ где:}$$

X_{OA} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;

K_{OO} – корректировочный коэффициент на расположение относительно красной линии оцениваемого помещения;

K_{OA} – корректировочный коэффициент на расположение относительно красной линии рассматриваемого объекта-аналога.

Корректировка на этаж расположения.

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения в исследованиях Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2020, С. 243 имеют следующие значения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка:			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,66	0,68

Рис. 29. Коэффициенты на этаж расположения офисно-торгового объекта.

Для оцениваемых помещений, расположенных на 1 этаже корректирующий коэффициент на этаж расположения равен 1,00. Для оцениваемых помещений и для аналогов, расположенных на 2 и 3 этаже, корректирующий коэффициент равен 0,83 (среднее значение по таблице выше).

Формула для расчёта корректировки на этаж расположения представлена ниже:

$$X_{OA} = K_{OO} / K_{OA} - 1, \text{ где:}$$

X_{OA} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;

K_{OO} – корректировочный коэффициент на этаж расположения оцениваемого помещения;

K_{OA} – корректировочный коэффициент на этаж расположения рассматриваемого объекта-аналога.

Корректировка на площадь помещений.

В издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. стр. 217» приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения удельной цены для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Корректировка на разницу в площадях объекта оценки и объектов-аналогов рассчитывалась на основании аналитического выражения для представленной ниже на графике зависимости среднего значения удельной цены от площади объектов офисно-торгового назначения:

$$Y = 1,4448 \times X^{-0,082}$$

и на основании аналитического выражения для представленной ниже на графике зависимости среднего значения удельной цены от площади объектов производственно-складского назначения:

$$Y = 1,843 \times X^{-0,122}$$

где: Y – коэффициент удельной цены объекта недвижимости площадью X ;

X – площадь объекта, кв.м.



Рис. 30. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Удельный показатель стоимости C_0 оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{npi} \times N_i), \text{ где:}$$

- C_{npi} – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Таблица № 30. Расчет арендной ставки Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам арендная ставка	-	457	457	419	419
Корректировка на район города					
Район города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Коэффициент	0,82	0,83	0,82	0,82	0,82
Корректировка		-1%	0%	0%	0%
Корректировка на красную линию					
Красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	0%	19%
Корректировка на общую площадь					
Общая площадь	114,1	27,4	50,0	41,9	56,2
Коэффициент	0,98	1,10	1,05	1,06	1,04

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка		-11%	-7%	-8%	-6%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1 этаж	выше 2 этажа	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Коэффициент	1,000	0,830	0,830	0,830	0,830
Корректировка		20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	8%	14%	13%	34%
Итого скорректированная цена аналогов		495	521	472	561
Комментарии	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 19%; коэффициент вариации – 7,5%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>				
Абсолютная валовая коррекция		32,7%	27,0%	28,4%	45,2%
1-Абс.валов.корр.	x	67,3%	73,0%	71,6%	54,8%
Весовой коэффициент	x	25,2%	27,4%	26,9%	20,6%
Арендная ставка без учета коммунальных платежей руб./кв. м без НДС/ Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	520	125	143	127	120

Таблица № 31. Расчет арендной ставки Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам арендная ставка	-	457	457	419	419
Корректировка на район города					
Район города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Коэффициент	0,82	0,83	0,82	0,82	0,82
Корректировка		-1%	0%	0%	0%
Корректировка на красную линию					
Красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	0%	19%
Корректировка на общую площадь					
Общая площадь	99,9	27,4	50,0	41,9	56,2
Коэффициент	0,99	1,10	1,05	1,06	1,04
Корректировка		-10%	-5,5%	-7%	-5%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1 этаж	выше 2 этажа	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Коэффициент	1,000	0,830	0,830	0,830	0,830
Корректировка		20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	9%	15%	14%	35%
Итого скорректированная цена аналогов		499	525	476	565
Комментарии	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 19%; коэффициент вариации – 7,4%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>				
Абсолютная валовая коррекция		31,8%	26,0%	27,4%	44,1%
1-Абс.валов.корр.	x	68,2%	74,0%	72,6%	55,9%
Весовой коэффициент	x	25,2%	27,3%	26,8%	20,6%
Арендная ставка без учета коммунальных платежей руб./кв. м без НДС/ Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	520	126	143	130	117

Таблица № 32. Расчет арендной ставки Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам арендная ставка	-	457	457	419	419
Корректировка на район города					
Район города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Коэффициент	0,82	0,83	0,82	0,82	0,82
Корректировка		-1%	0%	0%	0%
Корректировка на красную линию					
Красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	0%	19%
Корректировка на общую площадь					
Общая площадь	495,1	27,4	50,0	41,9	56,2
Коэффициент	0,87	1,10	1,05	1,06	1,04
Корректировка		-21%	-17%	-18%	-16%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	2 этаж	выше 2 этажа	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Коэффициент	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-22%	-17%	-18%	3%
Итого скорректированная цена аналогов		355	379	342	430
Комментарии	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 26%; коэффициент вариации – 10,3%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>				
Абсолютная валовая коррекция		22,3%	17,1%	18,3%	35,4%
1-Абс.валов.корр.	х	77,7%	82,9%	81,7%	64,6%
Весовой коэффициент	х	25,3%	27,0%	26,6%	21,1%
Арендная ставка без учета коммунальных платежей руб./кв. м без НДС/ Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	370	90	102	91	91

Таблица № 33. Расчет арендной ставки Объекта оценки «Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161». Корректировка цен сравниваемых объектов по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам арендная ставка	-	457	457	419	419
Корректировка на район города					
Район города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Коэффициент	0,82	0,83	0,82	0,82	0,82
Корректировка		-1%	0%	0%	0%
Корректировка на красную линию					
Красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0%	0%	0%	19%
Корректировка на общую площадь					
Общая площадь	50,3	27,4	50,0	41,9	56,2
Коэффициент	1,05	1,10	1,05	1,06	1,04
Корректировка		-5%	0%	-1%	1%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	3 этаж	выше 2 этажа	2 этаж	2 этаж	2 этаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коэффициент	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-6%	0%	-1%	20%
Итого скорректированная цена аналогов		429	457	413	503
Комментарии	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 22%; коэффициент вариации – 8,8%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>				
Абсолютная валовая коррекция		6,1%	0,0%	1,5%	20,0%
1-Абс.валов.корр.	x	93,9%	100,0%	98,5%	80,0%
Весовой коэффициент	x	25,2%	26,8%	26,5%	21,5%
Арендная ставка без учета коммунальных платежей руб./кв. м без НДС/ Вклад аналога в стоимость (руб./кв. м с НДС)	450	108	123	109	108

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу

Таблица № 34. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц без КУ, без НДС	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	114,1	520	711 984
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	99,9	520	623 376
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	495,1	370	2 198 244
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	50,3	450	271 620

6.3.2.2. Действительный валовой доход (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД - Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы$$

Степень загрузки объектов производственно-коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющий на результаты оценки по доходному подходу.

В открытых источниках информации выявить вакантность помещений (недозагрузку) на рынке коммерческой недвижимости Красноярского края не предоставляется возможным, поэтому Оценщик использовал экспертное мнение, опубликованное в справочнике Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2020.»

Мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, несмотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды. Поэтому анализ

рыночных значений уровня загрузки и сопоставление их с оптимальными значениями является важным элементом в использовании. В литературе имеются отдельные сведения о фактических уровнях загрузки в разные периоды. В таблице ниже приведены интервальные значения процента недозагрузки.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Рис. 31. Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисного объекта.²⁴

Для офисного объекта значение недозагрузки принято равным 13,2% (среднее значение согласно рисунку выше).

Таблица № 35. Расчет действительного валового дохода.

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц без КУ, без НДС	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	Потери от недозагрузки, % от ПВД	Потери от недозагрузки, руб.	Действительный валовый доход, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	114,1	520	711 984	13,2	93 982	618 002
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	99,9	520	623 376	13,2	82 286	541 090
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	495,1	370	2 198 244	13,2	290 168	1 908 076
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	50,3	450	271 620	13,2	35 854	235 766

6.3.2.3. Чистый операционный доход

Чистый операционный доход (ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости и непосредственно связанные с производством действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию фонда возмещения.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг и включают в себя платежи по налогу на имущество, страховые взносы, платежи за аренду земельного участка, заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

²⁴ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр.31.

Условно-переменные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичные переменные расходы: коммунальные платежи, расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности, расходы на текущие ремонты, управление, расходы на рекламу и заключенные договоры.

В связи с тем, что сведения об операционных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, предоставлены не были, Оценщик использовал для расчета экспертное значение. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, которые приведены ниже в таблице:

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		14,4%	25,6%
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Рис. 32. Значение расходов на содержание объекта в процентах от ПВД²⁵

Для офисного объекта значение операционных расходов принято равным 18,1% (среднее значение согласно рисунку выше).

Таблица № 36. Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	Действительный валовый доход, руб.	Коэффициент операционных расходов от ПВД, %	Операционные расходы (ОР), руб.	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	114,1	711 984	618 002	18,1	128 869	489 133
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	99,9	623 376	541 090	18,1	112 831	428 259
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	495,1	2 198 244	1 908 076	18,1	397 882	1 510 194
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	50,3	271 620	235 766	18,1	49 163	186 603

6.3.2.4. Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации - показатель выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. Выбор метода расчета ставки капитализации является одним из ключевых моментов оценки.

Основные методы определения ставки капитализации

Метод экспертного опроса - опрос сотрудников фирм, участников рынка недвижимости, также может быть использован в качестве одного из методов определения ставки капитализации в условиях дефицита рыночной информации

Метод кумулятивного построения (или метод наращивания) предполагает определение ставки на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому объекту. При использовании данного метода в качестве базовой берется безрисковая (или наименее

²⁵ *Операционные расходы коммерческой недвижимости. 2019. Под ред. Лейфера. С.108*

рисковая) ставка, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_0 + \sum dY_i$$

где Y_0 – безрисковая ставка; dY_i – премия за i -й риск.

В соответствии с этим методом ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за риски. Формальных методов оценки премий за риски не существует и в настоящее время их определение проводится экспертно, что является слабым местом данного метода.

Метод рыночной экстракции (метод выделения), основанный на анализе норм прибыли по сопоставимым объектам. В простейшем случае это анализ отношений арендных ставок за вычетом операционных расходов и цен продаж этих объектов. Данный метод является самым надежным, однако, для его использования необходимо собрать и постоянно обновлять большой объем достоверной статистической информации о реальных сделках.

В результате анализа имеющихся исходных и статистических данных, Оценщиком было принято решение отказаться от использования методов кумулятивного построения и рыночной экстракции ввиду недостаточности имеющейся информации и данных и воспользоваться методом экспертного опроса, основанного на данных справочников.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	7,1% - 13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9% - 14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3% - 14,0%

Рис. 33. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов.²⁶

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости, представленные в Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Лейфера Л.А., попадают в интервал, указанный в исследованиях НКО «СтатРиэлт».

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+) в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

Рис. 34. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Для офисного объекта значение коэффициента капитализации принято равным 18,1% (среднее значение согласно рис. 33).

6.3.2.5. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице.

²⁶ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 60

Таблица №37. Результат расчета стоимости объектов оценки по доходному подходу

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	К-т капитализации, %	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	114,1	489 133	10,5	4 658 410
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	99,9	428 259	10,5	4 078 660
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	495,1	1 510 194	10,5	14 382 796
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	50,3	186 603	10,5	1 777 171

6.4. Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Нежилые помещения оценивались в рамках сравнительного и доходного подходов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж (в рамках сравнительного подхода) показывает наиболее реальную цену продажи объекта, сложившуюся в данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. Информация, использованная при расчетах, общедоступна, а расчеты не содержат искажающих предположений.

Существенным подкреплением результатов, полученных доходным подходом, является достоверность данных, использованных в расчетах, т.к. большинство из них связано с нормативами и рыночной информацией.

Оценщиком выбрана четырехбалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Достоверность и достаточность:

В сравнительном подходе для объекта оценки Оценщик проанализировал достоверную информацию, объем рыночных данных был достаточен для расчета рыночной стоимости вес данному фактору присвоим 3 балла. Доходный подход уступает сравнительному по данному фактору, поэтому 2 балла.

Способность учитывать факторы ценообразования:

В теории оценки считается, что сравнительный подход в полной мере учитывает структуру факторов ценообразования. Учитывая, что надежность самих данных рынка мы оценили ранее, в рамках данного фактора надлежит оценить лишь принципиальное свойство подхода отражать рынок. Поэтому сравнительному подходу присвоен вес 3 балла. Доходный подход в достаточной степени учитывает факторы ценообразования, но существует небольшая степень неопределенности в расчете ставки капитализации, поэтому данному подходу присваиваем вес – 2 балла.

Способность учитывать мотивацию:

В ряду сравнительный, доходный подходы способность учитывать мотивацию участников рынка снижается, достигая минимума на доходном подходе.

Сравнительный подход является для субъектов рынка по преимуществу наиболее явным ориентиром (3 балла), доходному – 2 балла.

Соответствие виду рассчитываемой стоимости:

В целом предполагается, что сравнительный подход всегда соответствует рыночной стоимости, так как рассчитывается на рыночных данных, собранных в достоверных открытых источниках информации – 3 балла. Доходный подход уступает сравнительному подходу – 2 балла.

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного и доходного подходов соответственно.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица № 38. Результаты определения весовых коэффициентов и расчет стоимости объекта оценки

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	-	2	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	2	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	-	2	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	2	3
Итого сумма баллов для данного подхода	-	8	12
Подход применялся?	нет	да	да
Сумма баллов		20	
Вес подхода, округленно %	-	40,00%	60,00%

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

Таблица № 39. Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п.	Наименование	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	4 066 677	60%	4 658 410	40%	4 303 370	4 300 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	3 600 962	60%	4 078 660	40%	3 792 041	3 790 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	12 759 486	60%	14 382 796	40%	13 408 810	13 410 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	1 627 509	60%	1 777 171	40%	1 687 374	1 690 000

Раздел 7. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате произведенных расчетов была получена рыночная стоимость объектов оценки:

Таблица № 40. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки²⁷

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС*	НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.	4 300 000	860 000	5 160 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.	3 790 000	758 000	4 548 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.	13 410 000	2 682 000	16 092 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.	1 690 000	338 000	2 028 000
	ИТОГО:	23 190 000	4 638 000,00	27 828 000,00

Таким образом,

Рыночная стоимость недвижимого имущества согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года, определенная для совершения сделки купли-продажи на 27 мая 2021 г., составляет:

23 190 000 (Двадцать три миллиона сто девяносто тысяч) рублей без НДС, или

27 828 000 рублей с НДС, величина НДС 4 638 000,00 рублей.

²⁷ Стоимость каждого помещения указана с учетом прав на земельный участок, относящегося к этому помещению

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

г. Санкт-Петербург

27 мая 2021 года

Таблица № 1

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года заключен с АО «Полос Красноярск»
Заказчик	АО «Полос Красноярск»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Недвижимое имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года
Имущественные права на Объект оценки	<p>Право собственности на Объекты оценки №№ 1-4 Правообладатель: АО «Полос Красноярск» Юридический адрес: 663282, Красноярский край, Северо-Енисейский район, г.п. Северо-Енисейский, ул. Белинского, 2-Б. ОГРН 1022401504740 от 09.08.2002 г.</p> <p>Право аренды на Объект оценки № 5 Правообладатель: ООО «Система» Юридический адрес: 660075, Красноярский край, город Красноярск, улица Красной Гвардии, д. 24. ОГРН 1052460101033 от 11.11.2005 г.</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право собственности на Объекты оценки №№ 1-4, право аренды на Объект оценки № 5
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Нет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Для совершения сделки купли-продажи.</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Вид стоимости (вид)	Рыночная

определяемой стоимости)	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	27 мая 2021 г.
Срок проведения оценки	12 (Двенадцать) рабочих дней со дня предоставления всей необходимой информации Заказчиком или с даты подписания Договора, в зависимости от того какое из обстоятельств наступит позднее.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1) Оценку произвести без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>2) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. Результат привести в рублях, с указанием суммы НДС.</p> <p>3) Оценку произвести без осмотра Объекта оценки, с использованием фотографий, предоставленных Заказчиком.</p>

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

№ п/п	Наименование
1	Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.
2	Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.
3	Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.
4	Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.
5	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение административных объектов, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24.

Исполнитель
Подпись: 
/С.О. Найчук /


Заказчик
Подпись: 
/ В.А. Руских /


АКТ ОСМОТРА

Объекта оценки в соответствии с Договором на проведение оценки
 № 284-ОН/110/2021 от 27 мая 2021 года

Заказчик	АО «Полюс Красноярск»
Местоположение	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24

Перечень Объектов оценки:

1. Нежилое помещение, общей площадью 114,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:162, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.1.

Параметры	Характеристика
Объемно-планировочные характеристики и описание оцениваемых помещений	
Площадь объекта, кв. м	114,1
Тип и количество входов (отдельный или общий, с улицы или со двора)	дба
Материал стен	кирпич
Наличие отделки, тип отделки, состояние (полы, окна, двери, лестницы и т.д.). В случае, если состояние отделки оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки.	пол - ламинат, кафель потолок - армирован стены - покраска
Состояние основных конструктивных элементов здания (в случае, если состояние здания оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки)	хорошее
Функциональное использование	архив, офис
Текущее использование (в случае, если используется для различных целей, необходимо перечислить площади / помещения, относящиеся к каждому виду использования)	архив, офис
Соответствие поэтажным планам. Наличие / отсутствие не узаконенных перепланировок (если имеются, то в каких помещениях, в чем заключается перепланировка)	есть перепланировка, демонтаж стен и перегородок, возведение стен в помещении №2
Инженерные коммуникации (в случае неудовлетворительного состояния коммуникаций, описать основные признаки):	
электроснабжение	+/- ✓
отопление	+/- ✓
водоснабжение	+/- —
канализация	+/- —
газоснабжение	+/- —



ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Параметры	Характеристика
телефон	+/- ✓
интернет	+/- ✓
радио	+/- —
вентиляция	+/- ✓
Наличие и функционирование иного оборудования (лифт, система пожарной безопасности и т.д.)	система пожаротушения

2. Нежилое помещение, общей площадью 99,9 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:163, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, зд. 24, пом.2.

Параметры	Характеристика
Объемно-планировочные характеристики и описание оцениваемых помещений	
Площадь объекта, кв. м	99,9
Тип и количество входов (отдельный или общий, с улицы или со двора)	два входа
Материал стен	кирпич
Наличие отделки, тип отделки, состояние (полы, окна, двери, лестницы и т.д.). В случае, если состояние отделки оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки.	пол - ламинат стены - штукатурка покраска потолок - аристократ
Состояние основных конструктивных элементов здания (в случае, если состояние здания оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки)	хорошее
Функциональное использование	архив, офис
Текущее использование (в случае, если используется для различных целей, необходимо перечислить площади / помещения, относящиеся к каждому виду использования)	архив, офис
Соответствие поэтажным планам. Наличие / отсутствие не узаконенных перепланировок (если имеются, то в каких помещениях, в чем заключается перепланировка)	есть перепланировка, демонтаж стен объединение помещений №10, 11, 7, 12
Инженерные коммуникации (в случае неудовлетворительного состояния коммуникаций, описать основные признаки):	
электроснабжение	+/- ✓
отопление	+/- ✓
водоснабжение	+/- —
канализация	+/- —
газоснабжение	+/- —
телефон	+/- ✓
интернет	+/- ✓

Параметры	Характеристика
радио	+/- -
вентиляция	+/- ✓
Наличие и функционирование иного оборудования (лифт, система пожарной безопасности и т.д.)	система пожаротушения, автоматизация

3. Нежилое помещение, общей площадью 495,1 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:165, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3.

Параметры	Характеристика
Объемно-планировочные характеристики и описание оцениваемых помещений	
Площадь объекта, кв. м	495,1
Тип и количество входов (отдельный или общий, с улицы или со двора)	2 входа (1 односторонний, 1 поворотный)
Материал стен	кирпич
Наличие отделки, тип отделки, состояние (полы, окна, двери, лестницы и т.д.). В случае, если состояние отделки оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки.	стены - обои, кафель полы - ламинат, паркет окна - кафель, штукатурка
Состояние основных конструктивных элементов здания (в случае, если состояние здания оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки)	хорошее
Функциональное использование	офисное
Текущее использование (в случае, если используется для различных целей, необходимо перечислить площади / помещения, относящиеся к каждому виду использования)	офисное
Соответствие поэтажным планам. Наличие / отсутствие не узаконенных перепланировок (если имеются, то в каких помещениях, в чем заключается перепланировка)	соответствует
Инженерные коммуникации (в случае неудовлетворительного состояния коммуникаций, описать основные признаки):	
электропитание	+/- ✓
отопление	+/- ✓
водоснабжение	+/- ✓
канализация	+/- ✓
газоснабжение	+/- -
телефон	+/- ✓
интернет	+/- ✓
радио	+/- -
вентиляция	+/- ✓



ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Параметры	Характеристика
Наличие и функционирование иного оборудования (лифт, система пожарной безопасности и т.д.)	пожарные шланги, сигнализация

4. Нежилое помещение, общей площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:161, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4.

Параметры	Характеристика
Объемно-планировочные характеристики и описание оцениваемых помещений	
Площадь объекта, кв. м	50,3
Тип и количество входов (отдельный или общий, с улицы или со двора)	один вход
Материал стен	кирпич
Наличие отделки, тип отделки, состояние (полы, окна, двери, лестницы и т.д.). В случае, если состояние отделки оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки.	пол - ламинат потолок - армирующая сетка - обои
Состояние основных конструктивных элементов здания (в случае, если состояние здания оценивается как неудовлетворительное, необходимо указать основные признаки)	хорошее
Функциональное использование	офисное
Текущее использование (в случае, если используется для различных целей, необходимо перечислить площади / помещения, относящиеся к каждому виду использования)	офисное
Соответствие поэтажным планам. Наличие / отсутствие не узаконенных перепланировок (если имеются, то в каких помещениях, в чем заключается перепланировка)	соответствует
Инженерные коммуникации (в случае неудовлетворительного состояния коммуникаций, описать основные признаки):	
электроснабжение	+/- ✓
отопление	+/- ✓
водоснабжение	+/- ✓
канализация	+/- ✓
газоснабжение	+/- —
телефон	+/- ✓
интернет	+/- ✓
радио	+/- —
вентиляция	+/- ✓

Параметры	Характеристика
Наличие и функционирование иного оборудования (лифт, система пожарной безопасности и т.д.)	Отсутствует

5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: размещение административных объектов, общей площадью 3 687 кв. м, кадастровый номер: 24:50:0200078:44, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24.

Параметры	Характеристика
Характеристика земельного участка:	
Площадь, кв.м.	3 687
Форма	
Вид фактического использования	Размещение административных зданий
Въезд на территорию осуществляется с	ул. Красной Гвардии
Территория охраняется / не охраняется	охраняется
Рельеф, наличие древесно-кустарниковой растительности и т. п.	рельеф - ровный насаждений отсутствуют
Тип покрытия на участке (асфальтированный, бетонные плиты, грунт и т. п.)	асфальт
Ограждение - наличие, тип	отсутствует
Уличное освещение	есть
Подъездные пути, качество подъездных путей	хорошее
Парковка	есть
Наличие на ЗУ зданий и сооружений, не входящих в состав Объекта оценки (описать, какие именно). Признаки использования третьими лицами, имущество третьих лиц, несанкционированное складирование отходов производства и потребления и т. п.	Тараканы
Инженерные коммуникации (в случае неудовлетворительного состояния коммуникаций, описать основные признаки):	
Электроснабжение	+/- ✓



ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Параметры	Характеристика
Отопление (указать, центральное или от собственной котельной)	+/- <input checked="" type="checkbox"/> центральное
Водоснабжение	+/- <input checked="" type="checkbox"/>
Газоснабжение	+/- <input type="checkbox"/>
Телефон	+/- <input checked="" type="checkbox"/>
Канализация	+/- <input checked="" type="checkbox"/>

Примечания:

Дата осмотра: 08.07.2021

Осмотр осуществил:

Должность: Ассистент оценщика

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Ф.И.О.: Тошманов Роман Андреевич

Конт. Телефон: 8-813-596-95-97

При осмотре сопровождал:

Должность: Наемный работник
по работе с недвижимостью

Ф.И.О.: Русских В.А.

Тел. 8-867-170-38-18

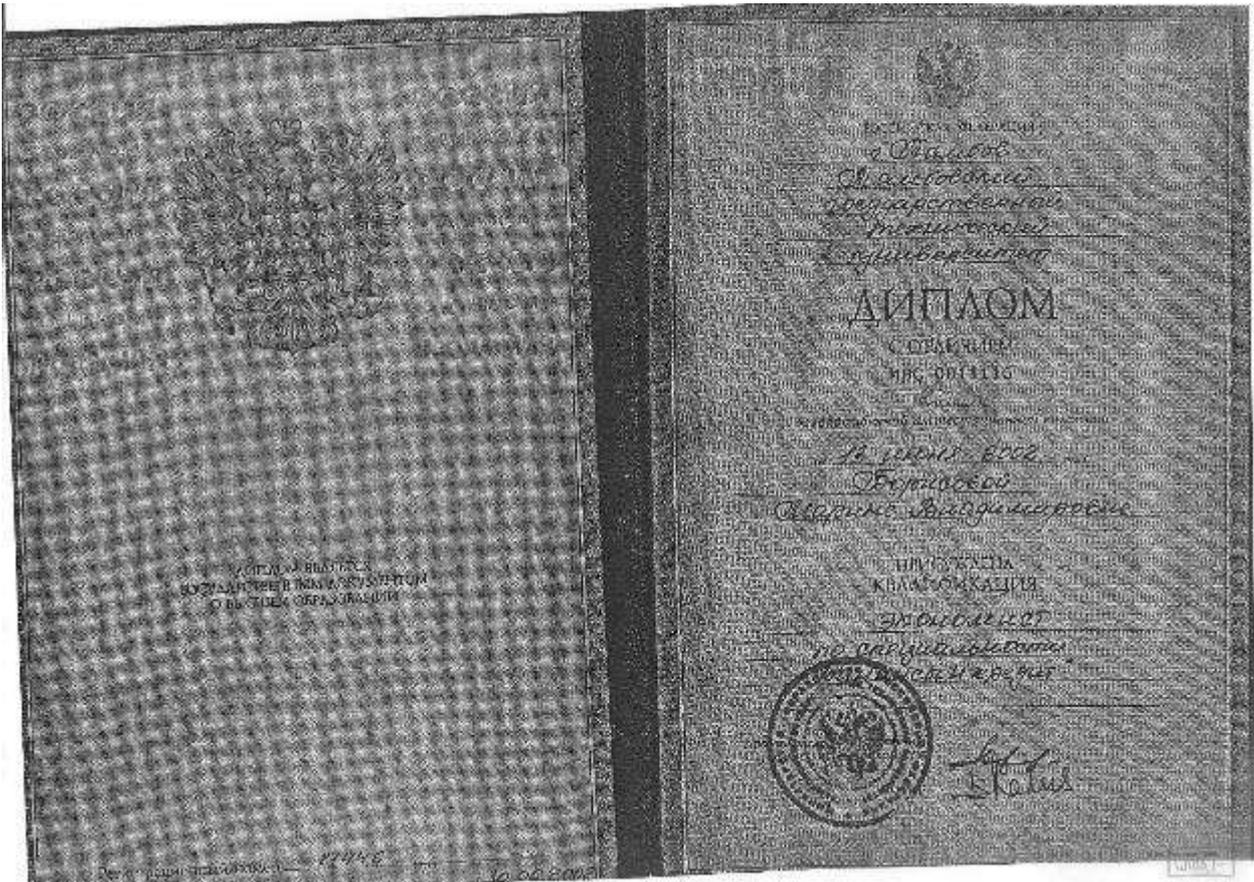
Тошманов

(подпись)



(подпись)

Приложение 2. Документы Оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Бочков

Фамилия
Денис Александрович
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский

подпись, личное (вносится, если указано в заявлении акта о заключении брака)
« 05 » **марта** **1984** г.

Дата рождения
г. Веймар, Германия

И
Фамилия
Ковалева
Имя, отчество
Марина Владимировна
гражданка России
Гражданство
русская

подпись, личное (вносится, если указано в заявлении акта о заключении брака)
« 26 » **июня** **1980** г.

Дата рождения
г. Тамбов, РСФСР

заключили брак

место рождения
28/11/2007

число, месяц, год (сентябрь и пропуск)
двадцать восьмого ноября две тысячи седьмого года

о чем **2007** года **ноября** месяца **28** числа

составлена запись акта о заключении брака № **8227**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Бочков**

жене **Бочкова**

Место государственной регистрации **Дворец бракосочетания №1 Комитета**

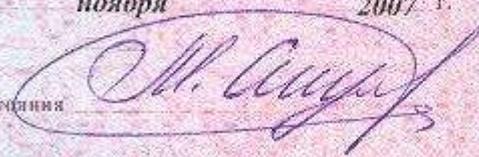
по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

заинтересованные органы власти актов гражданского состояния



Дата выдачи « 28 » **ноября** **2007** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния



I-АК № 881325 **М.В. Анутина**

ФЛ. 1990.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО
настоящим подтверждается, что

Бочкова Марина Владимировна
является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3997**
дата включения в реестр **25 сентября 2020**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **Перевозчиков С.Ю.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003962-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бочковой Марине Владимировне

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005288-3

« 16 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Бочковой Марине Владимировне

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

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003963-2

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Бочковой Марине Владимировне

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/0000247/20-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/0000247/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Бочкова Марина Владимировна
Местоахождение: г. СПб, Приморский рай-н, ул. Парашютная д.38, корп.1, стр. 1, кв.12
ИНН 683211180605

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «07» ноября 2020г. и действует до «31» декабря 2023г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действия / бездействия оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал

М. П. [подпись] Микховский К.А./
Дов. 9335/18-от 23.05.2018 г.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «10» декабря 2020 г.





П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

Страховщик

Ицковский К

На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.12.2020г.

Приложение 3. Копии материалов, использованных при проведении оценки

Таблица №41. Данные сайта <https://www.avito.ru/>: предложения о продаже офисных объектов г. Красноярска.

№ п/п	номер объявления	цена, руб.	площадь	цена, руб. /кв.м.	адрес
1	2134022358	14 000 000	200,0	70 000	Красноярский край, Красноярск, ул. Дубенского, 4Ж р-н Советский
2	2054455280	13 500 000	204,0	66 176	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 77 р-н Октябрьский
3	2082165085	13 500 000	204,0	66 176	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 77 р-н Октябрьский
4	2160924674	18 000 000	206,6	87 125	Красноярский край, Красноярск, ул. Алексеева, 22 р-н Советский
5	2121385730	6 000 000	208,0	28 846	Красноярский край, Красноярск, Комсомольский пр-т, 22 р-н Советский
6	2170562010	5 500 000	208,0	26 442	Красноярский край, Красноярск, Комсомольский пр-т, 22 р-н Советский
7	1747059748	16 000 000	209,0	76 555	Красноярский край, Красноярск, ул. Карла Маркса р-н Центральный
9	2088473236	12 500 000	222,0	56 306	Красноярский край, Красноярск, ул. Ады Лебедевой, 93Б р-н Центральный
10	2099925167	20 000 000	222,3	89 969	Красноярский край, Красноярск, пр-т Мира, 122Б р-н Железнодорожный
11	2093198522	13 400 000	222,4	60 252	Красноярский край, Красноярск, Ленинский район, микрорайон Энергетики, Львовская ул., 33А р-н Ленинский
12	2135543890	16 500 000	223,0	73 991	Красноярский край, Красноярск, ул. Железнодорожников, 18В р-н Железнодорожный
13	2161293105	16 300 000	224,1	72 735	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова, 74 р-н Октябрьский
14	2131380238	12 500 000	224,7	55 630	Красноярский край, Красноярск, микрорайон Северо-Западный, ул. Тотмина, 27Г р-н Октябрьский
15	2091803277	17 025 000	227,0	75 000	Красноярский край, Красноярск, ул. Алексеева, 99 р-н Советский
16	2106213901	4 546 000	227,3	20 000	Красноярский край, Красноярск, ул. Дубровинского, 50 р-н Центральный
18	2082770622	16 000 000	253,0	63 241	Красноярский край, Красноярск, Норильская ул., 38 р-н Октябрьский
19	2133537422	5 800 000	256,0	22 656	Красноярский край, Красноярск, ул. Дубенского, 8 р-н Советский
20	2123920480	16 500 000	262,0	62 977	Красноярский край, Красноярск, ул. Партизана Железняка, 19В р-н Советский
21	2163413898	6 500 000	272,0	23 897	Красноярский край, Красноярск, ул. Авиаторов, 64 р-н Советский
22	2083309670	16 000 000	273,3	58 544	Красноярский край, Красноярск, ул. Партизана Железняка, 19В р-н Советский
23	2128535865	12 000 000	278,0	43 165	Красноярский край, Красноярск, ул. Ады Лебедевой, 150 р-н Железнодорожный
27	2139488337	6 500 000	287,0	22 648	Красноярский край, Красноярск, ул. Курчатова, 15В р-н Октябрьский
28	2107555329	9 500 000	293,0	32 423	Красноярский край, Красноярск, ул. Александра Матросова, 30И р-н Свердловский
29	2121144490	12 000 000	300,0	40 000	Красноярский край, Красноярск, пр-т имени Газеты Красноярский Рабочий, 195 р-н Свердловский
30	2115160224	10 500 000	300,0	35 000	Красноярский край, Красноярск, ул. Академика Павлова, 11 р-н Кировский
31	2097353441	10 150 000	300,0	33 833	Красноярский край, Красноярск, ул. Толстого, 21 р-н Железнодорожный
32	2080996475	10 000 000	300,0	33 333	Красноярский край, Красноярск, ул. Толстого, 21 р-н Железнодорожный
33	2149873830	6 700 000	300,0	22 333	Красноярский край, Красноярск, ул. Толстого, 21 р-н Железнодорожный
34	2136850132	7 000 000	303,7	23 049	Красноярский край, Красноярск, пр-т имени Газеты Красноярский Рабочий, 120 р-н Кировский
35	2114153769	12 900 000	305,1	42 281	Красноярский край, Красноярск, Взлётная ул., 28 р-н Советский
36	2138484140	7 500 000	307,1	24 422	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 54 р-н Железнодорожный
37	2083715338	9 150 000	309,0	29 612	Красноярский край, Красноярск, Парашютная ул., 90с1 р-н Свердловский
38	2116186575	13 000 000	316,0	41 139	Красноярский край, Красноярск, жилой район Солнечный, ул. 40 лет Победы, 18 р-н Советский
39	2120197059	13 000 000	316,3	41 100	Красноярский край, Красноярск, жилой район Солнечный, ул. 40 лет Победы, 18 р-н Советский
40	1747132912	5 150 000	316,6	16 267	Красноярский край, Красноярск, 4-й микрорайон жилого района Солнечный р-н Советский

№ п/п	номер объявления	цена, руб.	площадь	цена, руб./кв.м.	адрес
41	2097380201	9 900 000	318,8	31 054	Красноярский край, Красноярск, Советский район, микрорайон Зелёная Роща, Ферганская ул., 9 р-н Советский
42	2161317989	9 900 000	318,8	31 054	Красноярский край, Красноярск, Советский район, микрорайон Зелёная Роща, Ферганская ул., 9 р-н Советский
43	2104971109	13 734 000	327,0	42 000	Красноярский край, Красноярск, Семафорная ул., 289 р-н Кировский
44	2137247808	13 776 000	328,0	42 000	Красноярский край, Красноярск, Семафорная ул., 289 р-н Кировский
45	2101296978	6 000 000	380,0	15 789	Красноярский край, Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 14 р-н Центральный
46	2086448191	16 500 000	420,0	39 286	Красноярский край, Красноярск, Советский район, микрорайон Зелёная Роща, ул. Воронова, 43Г р-н Советский
48	2094915623	19 098 560	425,0	44 938	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51 р-н Железнодорожный
49	2098799986	19 098 561	425,9	44 843	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51 р-н Железнодорожный
50	2161534145	12 900 000	449,3	28 711	Красноярский край, Красноярск, Медицинский пер., 4 р-н Свердловский
51	2153881316	16 000 000	485,4	32 963	Красноярский край, Красноярск, Историческая ул., 111 р-н Железнодорожный
52	2135358881	18 800 000	500,0	37 600	Красноярский край, Красноярск, ул. 60 лет Октября, 137Г р-н Свердловский
53	2094006455	6 000 000	536,0	11 194	Красноярский край, Красноярск, Краснодарская ул., 2А р-н Советский
54	2129808043	18 000 000	564,4	31 892	Красноярский край, Красноярск, пр-т имени Газеты Красноярский Рабочий, 199 р-н Свердловский
55	2101790332	19 999 998	569,2	35 137	Красноярск, проспект имени Газеты Красноярский Рабочий, 199к1 р-н Свердловский
56	2114595541	20 000 000	620,0	32 258	Красноярский край, Красноярск, ул. Энергетиков, 20/2 р-н Ленинский
57	1738977663	7 000 000	624,6	11 207	Красноярский край, Красноярск, ул. 26 Бакинских Комиссаров, 8с48 р-н Ленинский
59	2139772589	14 200 000	748,0	18 984	Красноярский край, Красноярск, Телевизорная ул., 1с26 р-н Октябрьский
60	2097099153	15 000 000	769,9	19 483	Красноярский край, Красноярск, Телевизорная ул., 6А р-н Октябрьский
61	2105139016	15 000 000	800,0	18 750	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 111 р-н Октябрьский
62	202256556	100 000 000	1953,2	51 198	Красноярский край, Красноярск, р-н Советский, мкр. Взлетка, ул. Партизана Железняка, 24Вс1
63	243205848	55 000 000	1396,1	39 395	Красноярский край, Красноярск, р-н Советский, мкр. Взлетка, ул. Весны, 23
64	11101916	52 000 000	1000,0	52 000	Красноярский край, Красноярск, Советский район, микрорайон Зелёная Роща, ул. Воронова Советский район

Таблица №42. Данные сайта <https://www.avito.ru/>: предложения об аренде офисных объектов г. Красноярск.

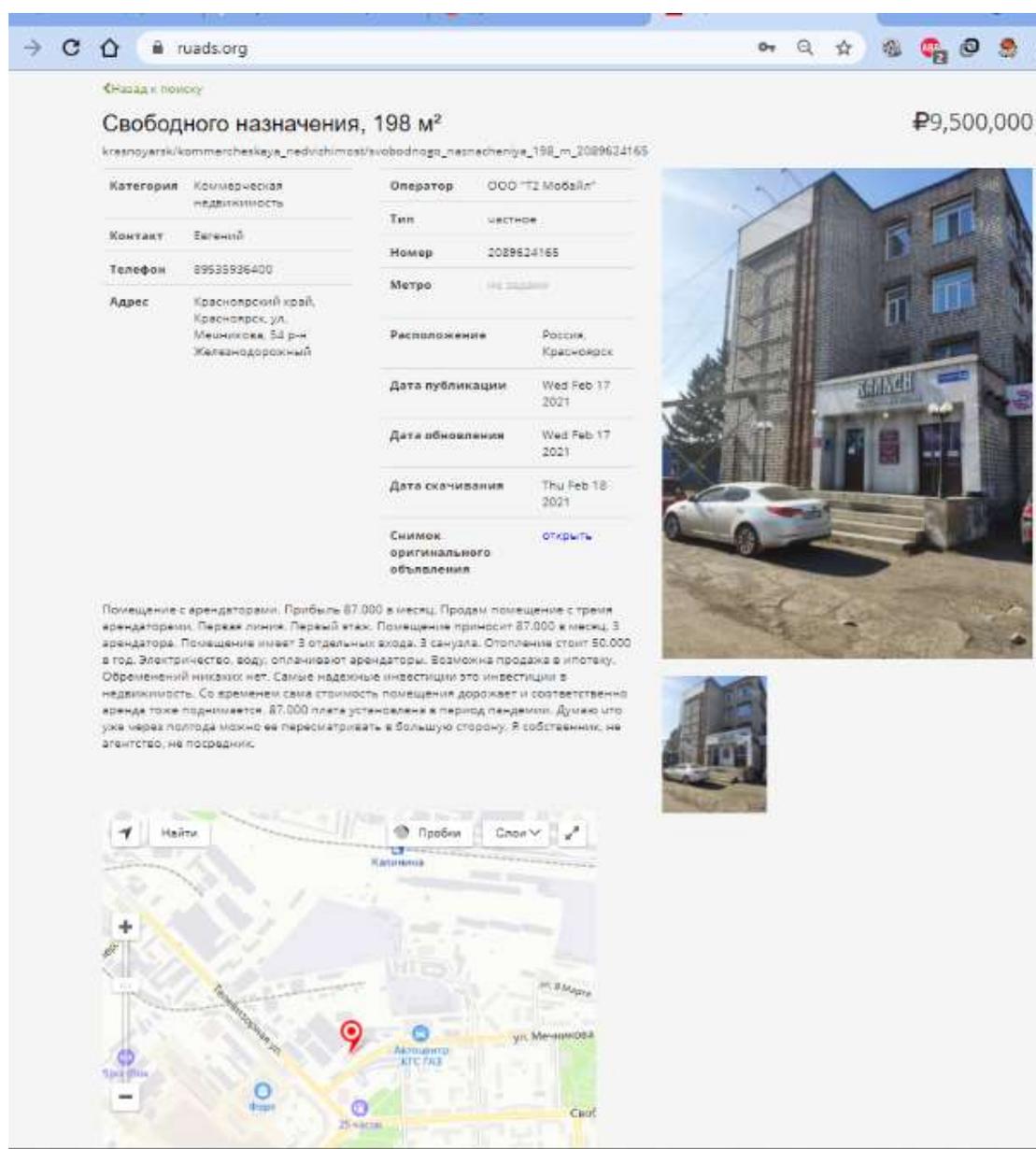
№ п/п	номер объявления	цена, руб.	площадь	цена, руб./кв.м.	адрес
1	2129143719	30 000	16,0	1 875	Красноярский край, Красноярск, Деповская ул., 15 р-н Железнодорожный
2	2083896586	63 000	45,0	1 400	Красноярский край, Красноярск, ул. Горького, 23 р-н Железнодорожный
3	2160990633	550 000	412,0	1 335	Красноярский край, Красноярск, ул. Карла Маркса, 155 р-н Железнодорожный
4	2097912058	60 000	46,0	1 304	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 10 р-н Железнодорожный
5	2161345395	450 000	346,5	1 299	Красноярский край, Красноярск, пр-т Мира, 111 р-н Железнодорожный
6	2101688163	68 400	57,0	1 200	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 10 р-н Железнодорожный
7	2079257050	20 000	18,0	1 111	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова, 66 р-н Железнодорожный
8	2131350290	111 000	100,3	1 107	Красноярский край, Красноярск, ул. Карла Маркса, 118/23к1 р-н Железнодорожный
9	2135173161	110 000	100,0	1 100	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 20 р-н Железнодорожный
10	2054623346	45 000	43,4	1 037	Красноярский край, Красноярск, ул. Профсоюзов, 38 р-н Железнодорожный
11	2131570863	95 000	94,3	1 008	Красноярский край, Красноярск, ул. Карла Маркса, 118/23к1 р-н Железнодорожный
12	2077799141	45 000	45,0	1 000	Красноярский край, Красноярск, ул. Красной Армии, 15 р-н Железнодорожный
13	2141693433	45 000	45,0	1 000	Красноярский край, Красноярск, ул. Красной Армии, 15 р-н Железнодорожный

№ п/п	номер объявления	цена, руб.	площадь	цена, руб. /кв.м.	адрес
14	2093867739	225 000	225,0	1 000	Красноярский край, Красноярск, Свободный пр-т, 34/2 р-н Железнодорожный
15	2138302658	184 000	184,1	999	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 54 р-н Железнодорожный
16	2133861784	30 000	32,0	938	Красноярский край, Красноярск, ул. Менжинского, 17 р-н Железнодорожный
17	2129362804	65 000	70,2	926	Красноярский край, Красноярск, Красномосковская ул., 34 р-н Железнодорожный
18	2131553271	100 000	110,0	909	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова р-н Железнодорожный
19	2110609248	90 000	100,0	900	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова, 17 р-н Железнодорожный
20	2137770601	46 000	55,1	835	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 22А р-н Железнодорожный
21	2096512861	40 000	48,0	833	Красноярский край, Красноярск, ул. Профсоюзов, 16 р-н Железнодорожный
22	2107903935	60 000	72,0	833	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 47Л р-н Железнодорожный
23	2126082245	50 000	60,0	833	Красноярский край, Красноярск, ул. Белопольского, 2А р-н Железнодорожный
24	2089515428	250 000	301,0	831	Красноярский край, Красноярск, пр-т Мира, 105 р-н Железнодорожный
25	2121722718	132 640	165,8	800	Красноярский край, Красноярск, Свободный пр-т, 28А р-н Железнодорожный
26	2129519614	145 840	182,3	800	Красноярский край, Красноярск, Красномосковская ул., 34 р-н Железнодорожный
27	2129776718	202 000	252,5	800	Красноярский край, Красноярск, Красномосковская ул., 34 р-н Железнодорожный
28	2086381390	70 000	90,0	778	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова, 50 р-н Железнодорожный
29	2122518693	40 000	52,0	769	Красноярский край, Красноярск, ул. Ломоносова, 74/2 р-н Железнодорожный
30	1747051355	113 000	150,0	753	Красноярский край, Красноярск, Вокзальная ул., 21 р-н Железнодорожный
31	2078496605	9 000	12,0	750	Красноярский край, Красноярск, пр-т Мира, 115А р-н Железнодорожный
32	2088740506	15 000	20,0	750	Красноярский край, Красноярск, ул. Белопольского, 2А р-н Железнодорожный
33	2133677982	21 500	29,0	741	Красноярский край, Красноярск, Деповская ул., 15 р-н Железнодорожный
34	2082205983	70 000	94,7	739	Красноярский край, Красноярск, ул. Толстого, 21 р-н Железнодорожный
35	2103284460	25 200	35,0	720	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 16 р-н Железнодорожный
36	2133207330	25 000	35,0	714	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 16 р-н Железнодорожный
37	2131303525	55 000	77,4	711	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 40Г р-н Железнодорожный
38	2105256064	308 000	440,0	700	Красноярский край, Красноярск, микрорайон Николаевка, ул. Пушкина, 22А р-н Железнодорожный
39	2105075966	187 950	269,0	699	Красноярский край, Красноярск, микрорайон Николаевка, ул. Пушкина, 22А р-н Железнодорожный
40	2097749716	35 000	52,0	673	Красноярский край, Красноярск, Новосибирская ул., 1 р-н Железнодорожный
41	2145815401	10 000	15,0	667	Красноярский край, Красноярск, ул. 8 Марта, 24Г р-н Железнодорожный
42	403879429	40 000	60,0	667	Красноярский край, Красноярск, ул. Богграда, 89 р-н Железнодорожный
43	2116555531	66 000	100,0	660	Красноярский край, Красноярск, ул. Менжинского, 11А р-н Железнодорожный
44	1751173678	193 000	297,5	649	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51 р-н Железнодорожный
45	1740166148	10 000	16,0	625	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 38 р-н Железнодорожный
46	2099067341	60 000	97,0	619	Красноярский край, Красноярск, ул. Толстого, 21 р-н Железнодорожный
47	2101029251	29 000	47,0	617	Красноярский край, Красноярск, Свободный пр-т, 28 р-н Железнодорожный
48	2120742964	30 000	50,0	600	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 22А р-н Железнодорожный
49	2145099295	16 440	27,4	600	Красноярский край, Красноярск, Деповская ул., 15 р-н Железнодорожный
50	2121703133	30 000	50,0	600	Красноярский край, Красноярск, Историческая ул., 111 р-н Железнодорожный
51	2097728624	25 140	41,9	600	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 8 р-н Железнодорожный
52	2097282326	20 700	34,5	600	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 8с9 р-н Железнодорожный
53	2097905509	33 720	56,2	600	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 8с9 р-н Железнодорожный

№ п/п	номер объявления	цена, руб.	площадь	цена, руб./кв.м.	адрес
54	2137701300	5 400	9,0	600	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 40 р-н Железнодорожный
55	2116608096	150 000	250,0	600	Красноярский край, Красноярск, ул. Железнодорожников, 22Д р-н Железнодорожный
56	2129101131	15 000	25,0	600	Красноярский край, Красноярск, пр-т Мира, 115А р-н Железнодорожный
57	2085235230	45 000	76,0	592	Красноярский край, Красноярск, ул. Железнодорожников, 22Д р-н Железнодорожный
58	2095669220	10 000	18,0	556	Красноярский край, Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24 р-н Железнодорожный
59	2117876493	40 000	72,0	556	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 47М р-н Железнодорожный
60	2089553871	70 000	126,6	553	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 41В р-н Железнодорожный
61	2133177097	275 000	500,0	550	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова, 50 р-н Железнодорожный
62	2103685578	462 500	841,4	550	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова, 50 р-н Железнодорожный
63	2109657337	89 000	162,0	549	Красноярский край, Красноярск, ул. Куйбышева, 97 р-н Железнодорожный
64	2115191029	13 000	24,0	542	Красноярский край, Красноярск, ул. Менжинского, 10Д р-н Железнодорожный
65	2116560920	270 000	500,0	540	Красноярский край, Красноярск, ул. Железнодорожников, 22Д р-н Железнодорожный
66	2134492479	65 000	124,0	524	Красноярский край, Красноярск, ул. Железнодорожников, 11 р-н Железнодорожный
67	2106567933	207 500	400,0	519	Красноярский край, Красноярск, пр-т Мира, 115А р-н Железнодорожный
68	2177152685	13 700	27,4	500	Красноярский край, Красноярск, Деповская ул., 15 р-н Железнодорожный
69	2121792380	9 000	18,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Менжинского, 8А р-н Железнодорожный
70	2145814312	10 000	20,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 66 р-н Железнодорожный
71	2105552838	8 000	16,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 38 р-н Железнодорожный
72	1746040297	9 000	18,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 72Вс1 р-н Железнодорожный
73	2097336990	424 000	848,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 8с9 р-н Железнодорожный
74	2116819215	3 500	7,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 64 р-н Железнодорожный
75	2116892257	12 500	25,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 64 р-н Железнодорожный
76	2133807244	420 500	841,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова, 50 р-н Железнодорожный
77	2138311963	45 000	90,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Ленина, 169 р-н Железнодорожный
78	2137005130	50 000	100,0	500	Красноярский край, Красноярск, пр-т Мира, 101 р-н Железнодорожный
79	2118112455	15 000	30,0	500	Красноярский край, Красноярск, Деповская ул., 15 р-н Железнодорожный
80	2129087381	424 000	848,0	500	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 8с9 р-н Железнодорожный
81	2116499226	32 000	65,0	492	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 64 р-н Железнодорожный
82	2084364356	270 000	550,0	491	Красноярский край, Красноярск, Заводская ул., 14 р-н Железнодорожный
83	1737138357	7 840	16,0	490	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 65 р-н Железнодорожный
84	2115998937	22 000	45,0	489	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 64 р-н Железнодорожный
85	2104333202	29 000	60,0	483	Красноярский край, Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 22А р-н Железнодорожный
86	2120044558	30 000	67,6	444	Красноярский край, Красноярск, ул. Калинина, 51Г р-н Железнодорожный
87	1735068388	24 000	60,0	400	Красноярский край, Красноярск, Телевизорная ул., 4 р-н Железнодорожный
88	2122363422	7 000	18,0	389	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51 р-н Железнодорожный
89	2100937692	5 700	14,7	388	Красноярский край, Красноярск, ул. Новая Заря, 16 р-н Железнодорожный
90	2101285996	12 200	31,9	382	Красноярский край, Красноярск, ул. Новая Заря, 16 р-н Железнодорожный
91	2099607896	122 000	409,9	298	Красноярский край, Красноярск, ул. Копылова р-н Железнодорожный
92	2099517293	30 000	101,3	296	Красноярский край, Красноярск, ул. Новая Заря, 33 р-н Железнодорожный
93	2097123894	15 840	57,5	275	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51с1 р-н Железнодорожный
94	2097825775	27 480	109,2	252	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51с1 р-н Железнодорожный

№ п/п	номер объявления	цена, руб.	площадь	цена, руб. /кв.м.	адрес
95	2129667556	13 464	57,5	234	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51с1 р-н Железнодорожный
96	2104454919	20 000	90,0	222	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 50 р-н Железнодорожный
97	2097702053	124 200	575,1	216	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51с1 р-н Железнодорожный
98	2129136515	23 358	109,2	214	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51с1 р-н Железнодорожный
99	2089612207	20 000	95,0	211	Красноярский край, Красноярск, ул. Ленина, 133 р-н Железнодорожный
100	2129020488	105 570	575,1	184	Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51с1 р-н Железнодорожный
101	2137870352	120 000	800,0	150	Красноярский край, Красноярск, ул. Робеспьера, 1А р-н Железнодорожный
102	2125409514	10 000	115,0	87	Красноярский край, Красноярск, Новосибирская ул., 3 р-н Железнодорожный
103	2085796810	7 000	83,0	84	Красноярский край, Красноярск, ул. Демьяна Бедного, 11 р-н Железнодорожный
104	2121574551	3 000	72,0	42	Красноярский край, Красноярск, ул. Ленина, 137 р-н Железнодорожный

Аналог №1 предложение о продаже офисного помещения



Свободного назначения, 198 м² ₽9,500,000

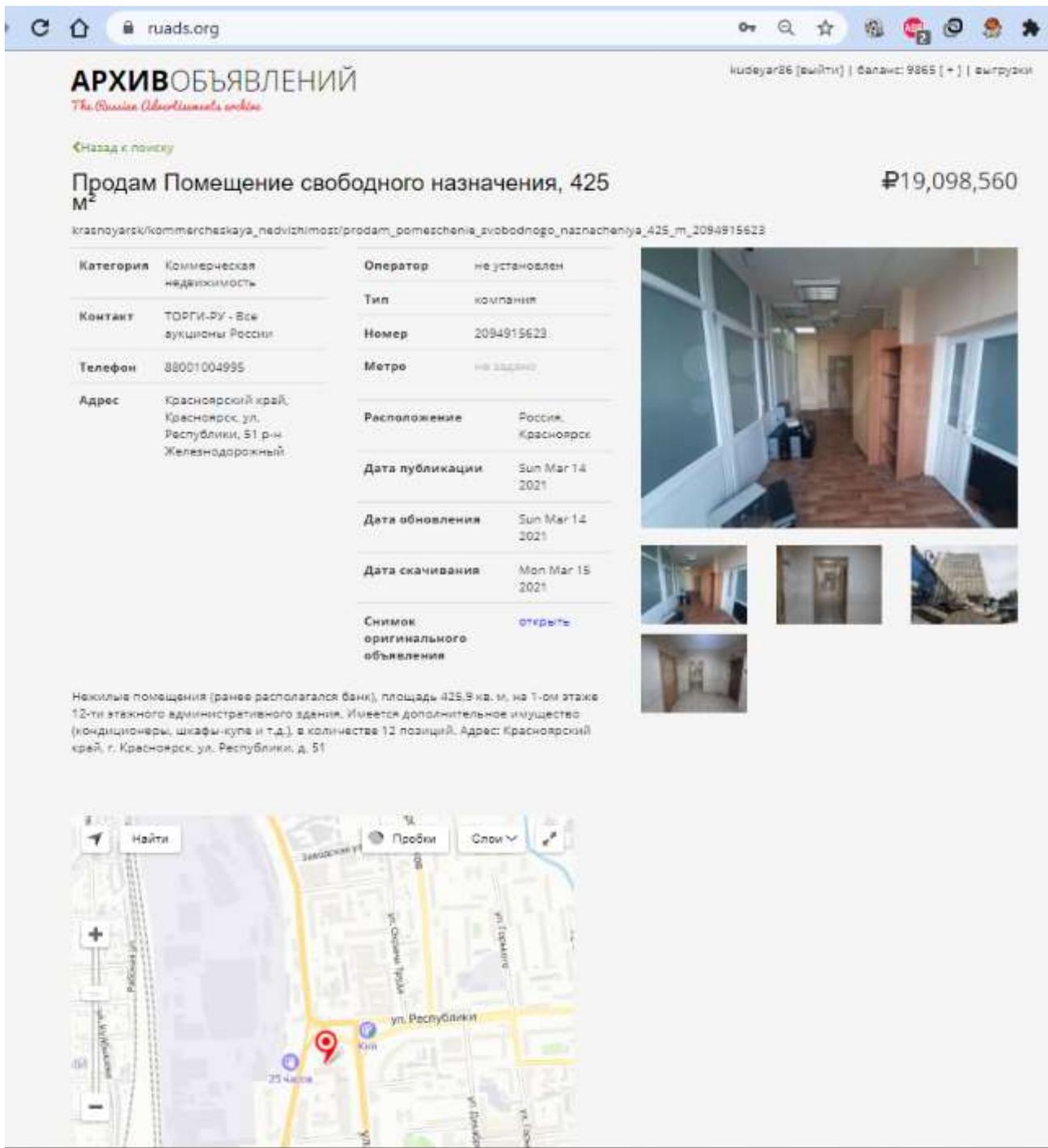
Красноярский край, Красноярск, ул. Республики, 51с1 р-н Железнодорожный

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Евгений	Тип	частное
Телефон	89535936400	Номер	2089624165
Адрес	Красноярский край, Красноярск, ул. Мещеряков, 5А р-н Железнодорожный	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Красноярск
		Дата публикации	Wed Feb 17 2021
		Дата обновления	Wed Feb 17 2021
		Дата скачивания	Thu Feb 18 2021
		Снимок оригинального объявления	открыть

Помещение с арендаторами. Прибыль 87.000 в месяц. Продам помещение с тремя арендаторами. Переехали. Первый этаж. Помещение приносит 87.000 в месяц. 3 арендатора. Помещение имеет 3 отдельных входа. 3 санузла. Отопление стоит 50.000 в год. Электричество, воду, оплачивают арендаторы. Возможна продажа в ипотеку. Обременений никаких нет. Самые надежные инвестиции это инвестиции в недвижимость. Со временем сама стоимость помещения дорожает и соответственно аренда тоже поднимается. 87.000 плата установлена в период пандемии. Думаю что уже через полгода можно ее пересматривать в большую сторону. Я собственник, не агентство, не посредник.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_198_m_2089624165

Аналог №2 предложение о продаже офисного помещения



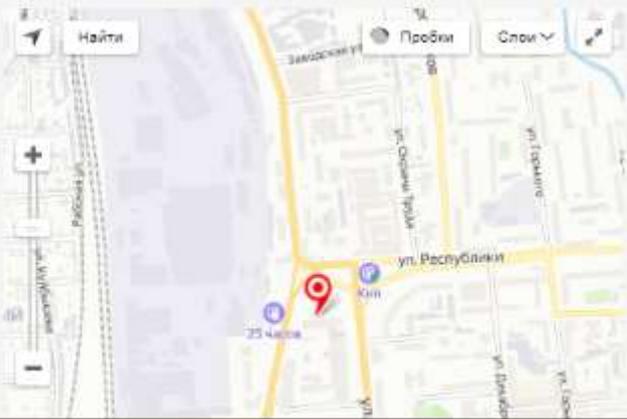
АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements Archive

Красноярск/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_425_m_2094915623

Продам Помещение свободного назначения, 425 М² **₽19,098,560**

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	не установлен
Контакт	ТОРГИ-РУ - Все аукционы России	Тип	компания
Телефон	88001004995	Номер	2094915623
Адрес	Красноярский край, Красноярск ул. Республики, 51 р-н Железнодорожной	Метро	не задано
Расположение	Россия, Красноярск		
Дата публикации	Sun Mar 14 2021		
Дата обновления	Sun Mar 14 2021		
Дата скачивания	Mon Mar 15 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Нежилые помещения (ранее располагался банк), площадь 425,9 кв. м, на 1-ом этаже 12-ти этажного административного здания. Имеется дополнительное имущество (кондиционеры, шкафы-купе и т.д.) в количестве 12 позиций. Адрес: Красноярский край, г. Красноярск ул. Республики, д. 51



https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_425_m_2094915623

Аналог №3 предложение о продаже офисного помещения

The screenshot shows a real estate listing on the ruads.org website. The listing is for a commercial property of 278 m², priced at 12,000,000 RUB. The property is located at the intersection of Ady Lebedevoy and Zhelznodorozhnyy streets in Krasnoyarsk. The listing includes contact information for Alexander, phone number 89135590299, and a listing number 2128535865. It also features a floor plan image, a map of the location, and a description of the property's condition.

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russia Advertisements archive

kudefyar26 [выйти] | баланс: 9865 [+] | выгрузки

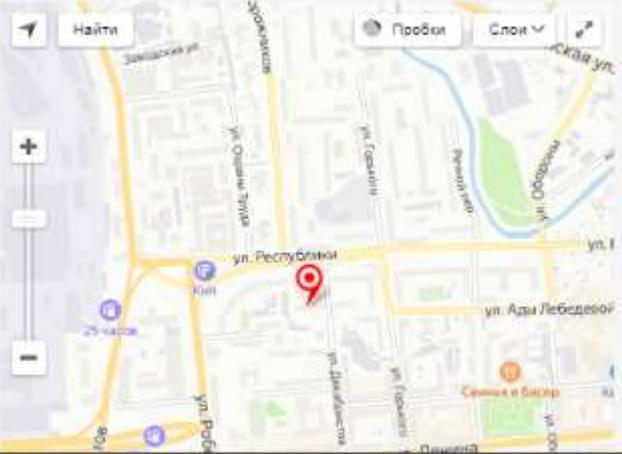
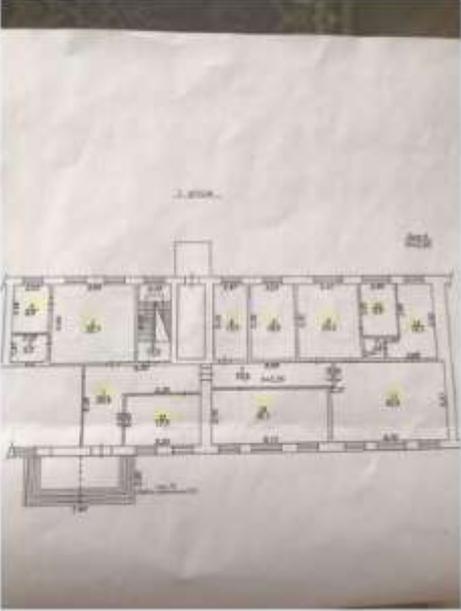
«Назад к поиску»

Свободного назначения, 278 м² ₽12,000,000

krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_278_m_2128535865

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Александр	Тип	частное
Телефон	89135590299	Номер	2128535865
Адрес	Красноярский край, Красноярск, ул. Ады Лебедевой, 150 р-н Железнодорожный	Метро	не рядом
Расположение	Россия, Красноярск		
Дата публикации	Sat Apr 10 2021		
Дата обновления	Sat Apr 10 2021		
Дата скачивания	Sun Apr 11 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Сделан косметический ремонт есть вентиляция кондиционирования в отличном состоянии



https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_278_m_2128535865

Аналог №1 предложение об аренде офисного помещения

ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising archive

кудеяр86 [выйти] | баланс: 9865 [+] | выгрузки

← Назад к поиску

Офис, 27,4 м² ₽16,440

krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_274_m_2145099295

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Наталья	Тип	частное
Телефон	89029241548	Номер	2145099295
Адрес	Красноярский край, Красноярск, Девовская ул., 15 р-н Железнодорожный	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Красноярск
		Дата публикации	Wed Apr 14 2021
		Дата обновления	Wed Apr 14 2021
		Дата скачивания	Thu Apr 15 2021
		Снимок оригинального объявления	открыть

Сдам на длительный срок в аренду офисное помещение 27,4 кв. м., помещение светлое, два больших окна, свежий ремонт. Офисное здание находится в центре города, рядом большое бесплатная парковка, вид из окон на привлекательную площадь. К/у 130 дуб. х кв. м.





https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_274_m_2145099295

Аналог №2 предложение об аренде офисного помещения

gads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

кузнецов25 [выйти] | баланс: 9865 [+] | загрузки

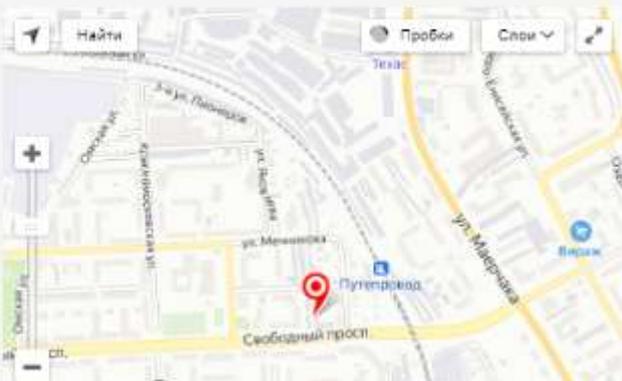
←Назад к поиску

Офис, 50 м² ₽30,000

krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_50_m_2121703133

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Риф-2000	Тип	компания
Телефон	89029404754	Номер	2121703133
Адрес	Красноярский край, Красноярск, Историческая ул., 111 р-н Железнодорожный	Метро	не задано
Расположение	Россия, Красноярск		
Дата публикации	Wed Apr 07 2021		
Дата обновления	Wed Apr 07 2021		
Дата скачивания	Thu Apr 08 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Сдается офис на 2-м этаже в офисном здании общей площадью 50 кв.м., два кабинета 15,9 кв.м. и 14,6 кв.м., собственная комната отдыха и слу. Есть место для размещения наружной рекламы. Возможное размещение: офис, офис-продажи, сфера услуг, студия для фото и видеосъемок и др. Подключены все коммуникации. Есть парковка. Все необходимые для Вас условия согласовываются индивидуально. Возможно арендовать офис 15 кв.м. (один кабинет, необходимая мебель) по цене 9 000 рублей.





https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_50_m_2121703133

Аналог №3 предложение об аренде офисного помещения

ruads.org
₽25,140

Офис, 41.9 м², площади от 20 м² до 70 м² и более

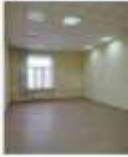
krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_41.9_m_ploschadi_ot_20_m2_do_70_m2_i_bolee_2097728624

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	АРЕВЕРА-Недвижимость	Тип	компания
Телефон	89130322304	Номер	2097728624
Адрес	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 8 р-н Железнодорожный	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Красноярск
		Дата публикации	Thu Mar 04 2021
		Дата обновления	Thu Mar 04 2021
		Дата скачивания	Fri Mar 05 2021
		Снимок оригинального объявления	открыть

В офисном центре на ул. Маерчака, 8 в аренду сдаются офисные помещения. Трех-этажное здание, кабинетная система. Сдаются разные площади от 20 кв.м до 68 кв.м и более. Офисный центр располагает собственной инфраструктурой, необходимой для ведения бизнеса. Здание оборудовано системами кондиционирования, видеонаблюдения, Интернет, телекоммуникации; круглосуточная система охраны; центральная рецепция; рядом столовая; своя парковка под шлагбаумом; также рядом, через дорогу, имеется общая парковка. В шаговой доступности — остановки общественного транспорта. Транспортная развязка позволяет оперативно добраться практически в любом направлении города на любом виде транспорта. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Отдельно оплачиваются Интернет, телефон, уборка помещения. Предоставляются арендные каникулы. Арендатор услуги агентства не оплачивает.





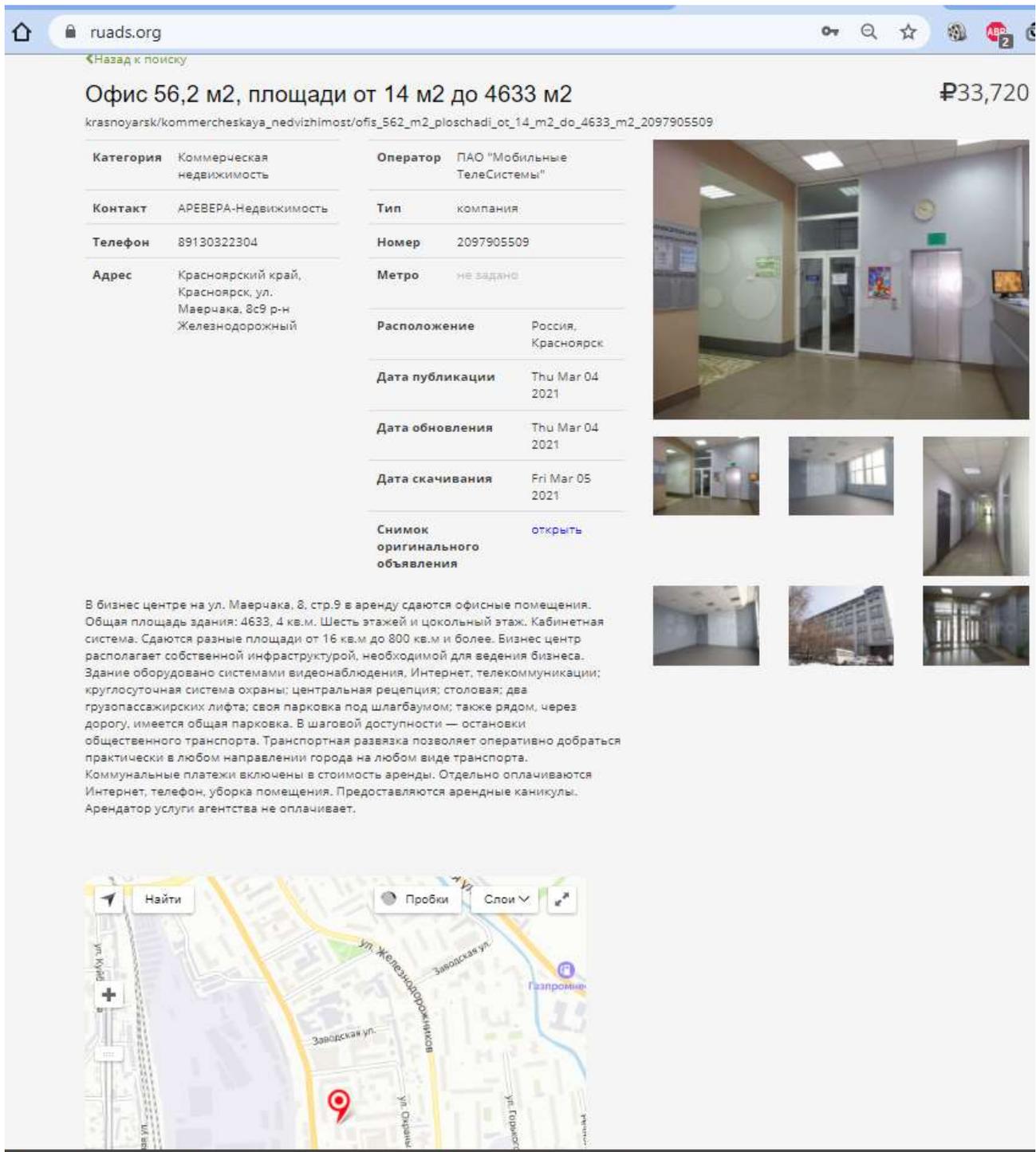







https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_41.9_m_ploschadi_ot_20_m2_do_70_m2_i_bolee_2097728624

Аналог №4 предложение об аренде офисного помещения



The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_562_m2_ploschadi_ot_14_m2_do_4633_m2_2097905509. The main title of the listing is "Офис 56,2 м2, площади от 14 м2 до 4633 м2" with a price tag of "₽33,720". The listing details include:

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	АРЕВЕРА-Недвижимость	Тип	компания
Телефон	89130322304	Номер	2097905509
Адрес	Красноярский край, Красноярск, ул. Маерчака, 8с9 р-н Железнодорожный	Метро	не задано
Расположение	Россия, Красноярск		
Дата публикации	Thu Mar 04 2021		
Дата обновления	Thu Mar 04 2021		
Дата скачивания	Fri Mar 05 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		

The description text states: "В бизнес центре на ул. Маерчака, 8, стр.9 в аренду сдаются офисные помещения. Общая площадь здания: 4633, 4 кв.м. Шесть этажей и цокольный этаж. Кабинетная система. Сдаются разные площади от 16 кв.м до 800 кв.м и более. Бизнес центр располагает собственной инфраструктурой, необходимой для ведения бизнеса. Здание оборудовано системами видеонаблюдения, Интернет, телекоммуникации; круглосуточная система охраны; центральная рецепция; столовая; два грузопассажирских лифта; своя парковка под шлагбаумом; также рядом, через дорогу, имеется общая парковка. В шаговой доступности — остановки общественного транспорта. Транспортная развязка позволяет оперативно добраться практически в любом направлении города на любом виде транспорта. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Отдельно оплачиваются Интернет, телефон, уборка помещения. Предоставляются арендные каникулы. Арендатор услуги агентства не оплачивает."

Below the text is a map showing the location at the intersection of Ulitsa Maerchaka and Ulitsa Zavodskaya in Krasnoyarsk.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_562_m2_ploschadi_ot_14_m2_do_4633_m2_2097905509

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ОЦЕНКИ

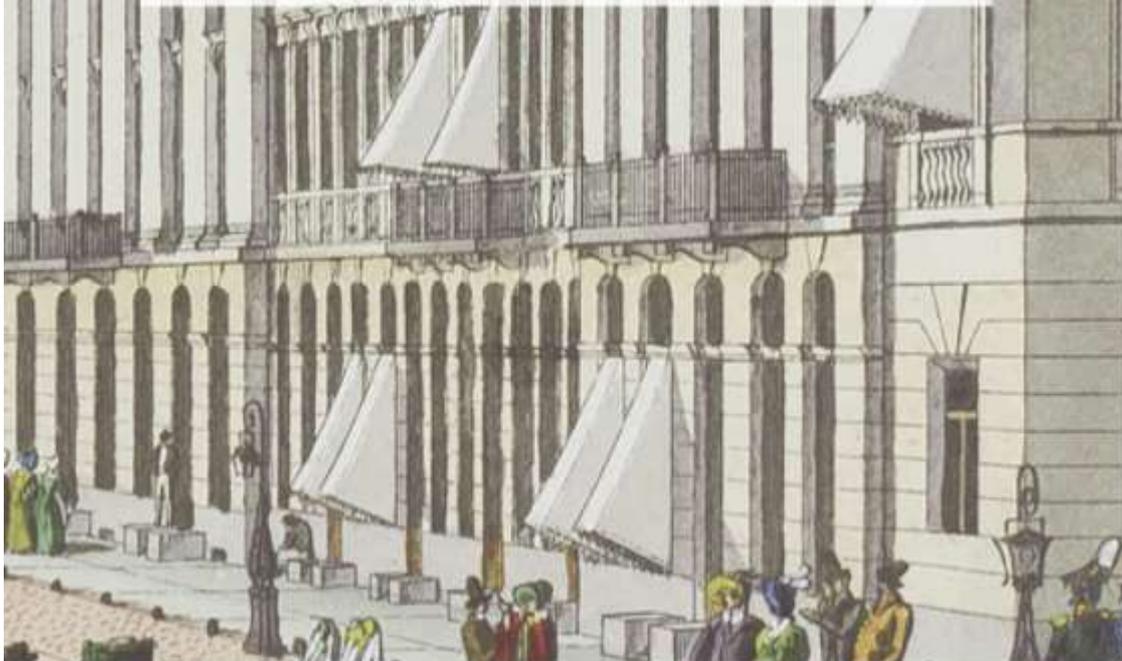
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

*Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов*

*Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода*

Полная версия



НИЖНИЙ НОВГОРОД
2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 69

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73	0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,84

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 70

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,86	0,97
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,77	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,68	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,57	0,73
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,90

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

10.2.2. Данные на октябрь 2020 года

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 82.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.4.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 154

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,66	0,68

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,58	0,76

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

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

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 158

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 189

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.8.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 201

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,72	0,71	0,73
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	1,10	1,09	1,11

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 259

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

Справочник оценщика недвижимости-2018

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода**

Нижний Новгород 2018

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 43

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 44

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	8,0%	15,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	7,9%	15,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	8,3%	16,0%

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2019**

**ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ДЛЯ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

**Состав арендной ставки.
Типовые расходы собственника и
арендатора**

**НИЖНИЙ НОВГОРОД
2019**

8.1. Типовые операционные расходы собственника объекта офисной недвижимости

**Значения «типовых операционных расходов
собственника» в процентах от потенциального
валового дохода, усредненные по городам России, и
границы доверительных интервалов**

Таблица 33

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

**Границы расширенного интервала значений «типовых
операционных расходов собственника» в процентах от
потенциального валового дохода**

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2021, поступившего на рассмотрение 03.06.2021, сообщаем, что согласно выписке Вашего государственного реестра недвижимости:

Листов 1 Лист 1

Земельный участок: код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
В выписке № 1/02/001/2021/06430608		Кадастровый номер: 24:50:020078:44	
Площадь земельного участка	24,50(020078)		
Дата прекращения срока действия выписки	28.09.2019		
Риски приостановки государственной учетной информации	данские отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24.		
Площадь:	3087 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	18911545,07		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	24:50:020078:06, 24:50:020078:08, 24:50:000000:344430, 24:50:000000:154435, 24:50:000000:144434		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	размещение административных объектов		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие сведения:	данские отсутствуют		
Получатель выписки:	Классическая Экспертиза Валериями, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Нолдс Красноярск", ИНН: 2434000335 на основании документа: Доверенность		

полное наименование документа	документ подписан электронной подписью Стороженко Александр Александрович Стороженко Александр Александрович ИНН: 2434000335 Должность: С. 02/2019 от 27.06.2020	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Листов 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок: код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
В выписке № 1/02/001/2021/06430608		Кадастровый номер: 24:50:020078:44	
1	Правообладатель (правообладатели)?	1.1	данное о правообладателе отсутствует
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости к нему заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:	4.1	данное отсутствует
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 02.07.2020 07:01:02</p> <p>номер государственной регистрации: 24:50:020078:44-04/04/2020-03</p> <p>срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 16.03.2020 по 15.03.2040.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Система", ИНН: 2450071808 Общество с ограниченной ответственностью "Нолдс", ИНН: 2464058734 Акционерное общество "Нолдс Красноярск", ИНН: 2434000335, ОГРН: 002401591940 Федеральное государственное учреждение "Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии", ИНН: 7707026782</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № 177, датой 17.06.2020, дата государственной регистрации: 02.07.2020, номер государственной регистрации: 24:50:020078:44-04/05/2020-25</p> <p>Соглашение о предоставлении в аренду земельного участка от 17.06.2020 № 177, № 166К, датой 26.08.2020, дата государственной регистрации: 07.09.2020, номер государственной регистрации: 24:50:020078:44-24/05/2020-25</p>	

полное наименование документа	документ подписан электронной подписью Стороженко Александр Александрович Стороженко Александр Александрович ИНН: 2434000335 Должность: С. 02/2019 от 27.06.2020	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид, объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 июля 2021 г. № КУВИ-002/2021-06430608			
Кадастровый номер:		24:50:008078:44	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона взыскать третьего лица, органа:		Соглашение с присоединением к договору аренды земельного участка от 17.06.2020 г. № 177, № 1786, выдан 09.09.2020, дата государственной регистрации: 15.09.2020, номер государственной регистрации: 24:50:020078:44-24:055/2020-26	
Сведения об управлении залогом и взыскание упрямости залогов, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
5	Зависимые в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Презентации в сведениях о наличии поступающих, во не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации прав (переход, прекращения права), ограниченного права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограниченного права на земельный участок и запись об ипотечном залоге:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ОБЪЕКТОМ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДАТЕЛЯ	ИННОВАЦИОННО-БИЗНЕС	
Сделка № 002/2021-06430608 от 08.07.2021 Вид сделки: аренда Действительна с 2021.07.08 по 2021.07.08		

Земельный участок вид, объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 июля 2021 г. № КУВИ-002/2021-06430608			
Кадастровый номер:		24:50:008078:44	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700	Волгоградская область	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДАТЕЛЯ		ИННОВАЦИОННО-БИЗНЕС	
Сделка № 002/2021-06430608 от 08.07.2021 Вид сделки: аренда Действительна с 2021.07.08 по 2021.07.08			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 27.05.2021 г., включившего на рассмотрение 27.05.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего разделов ____	Всего листов выписки ____
27.05.2021 № 99/2021/395047044			
Кадастровый номер:		24:50:0200078:162	

Номер кадастрового квартала:	24:50:0200078
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 24:50:000000:24204.1:1, Инвентарный номер: 24204
Адрес:	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д. 24, пом.1
Площадь:	114,1
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5221516,08

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>таблица 1. Описание недвижимости</small>				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов шпунки:
27.05.2021	№ 99/2021/395047044			
Кадастровый номер:			24:50:0200078:162	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям публичного дома социального использования или частного дома некоммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>таб. № 01/001/2018/001/001</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов шпальсы:
27.05.2021	№ 99/2021/395047044			
Кадастровый номер:			24:50:0200078:162	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель записки:	Парфенов Егор Сергеевич

Государственный регистратор		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		для объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
27.05.2021	№ 99/2021/395047044		
Кадастровый номер:		24:50:0200078:162	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Золотодобывающая компания "Полес", ИНН: 2434003335
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 24-24-01/071/2006-793 от 08.09.2006
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
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.	Правоприменения и сведения о действиях осуществляемых, но не рассмотренных заявителями в процессе государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмены/отказа права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона, решения третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЕИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 27.05.2021 г., включившего на рассмотрение 27.05.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
объект недвижимости			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего разделов ____	Всего листов выписки ____
27.05.2021 № 99/2021/395057069			
Кадастровый номер:		24:50:0200078:163	

Номер кадастрового квартала:	24:50:0200078
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 24:50:000000:24204.1:2, Инвентарный номер: 24204
Адрес:	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д. 24, пом.2
Площадь:	99,9
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4571686,74

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>таблица 1. Описание</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов шпунки:
27.05.2021	№ 99/2021/395087069			
Кадастровый номер:			24:50:020078:163	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образуемых 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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям публичного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>таблица 1 (продолжение)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов шпальсы:
27.05.2021	№ 99/2021/395087069			
Кадастровый номер:			24:50:0200078:163	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель записки:	Парфенов Егор Сергеевич

Государственный регистратор		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		для объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
27.05.2021	№ 99/2021/395057069		
Кадастровый номер:		24:50:0200078:163	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Золотодобывающая компания "Полес", ИНН: 2434003335
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 24-24-01/071/2006-794 от 08.09.2006
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
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.	Правоприменения и сведения о действиях осуществляемых, но не рассмотренных заявителями в процессе государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмены/аннулирования или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона, решения третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЕИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 27.05.2021 г., включившего на рассмотрение 27.05.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Объект недвижимости			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего разделов ____	Всего листов выписки ____
27.05.2021 № 99/2021/395050421			
Кадастровый номер:		24:50:0200078:165	

Номер кадастрового квартала:	24:50:0200078
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 24:50:000000:24204:1:3, Инвентарный номер: 24204
Адрес:	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.3
Площадь:	495,1
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	22657078,11

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>таблица 1.1.1. (обязательна)</small>				
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д :	Всего разделов:	Всего листов шпунки:
27.05.2021	№ 99/2021/395050421			
Кадастровый номер:			24:50:0200078:165	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образуемых 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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям публичного дома социального использования или частного дома некоммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>тип объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела Л	Всего листов раздела Л :	Всего разделов:	Всего листов шпальки:
27.05.2021	№ 99/2021/395050421			
Кадастровый номер:			24:50:0200078:165	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель записки:	Парфенов Егор Сергеевич

Государственный регистратор		ОБЪЕКТ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		для объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
27.05.2021	№ 99/2021/395050421		
Кадастровый номер:		24:50:0200078:165	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Золотодобывающая компания "Полес", ИНН: 2434003335
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 24-24-01/071/2006-795 от 11.09.2006
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
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.	Правоприменения и сведения о решении по существу, но не рассмотренных заявлений о передаче государственной регистрации права (перевода, прекращения права), отмене/снятии права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона, решения третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЕИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 27.05.2021 г., включившего на рассмотрение 27.05.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего разделов ____	Всего листов выписки ____
27.05.2021 № 99/2021/395054264			
Кадастровый номер:		24:50:0200078:161	

Номер кадастрового квартала:	24:50:0200078
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 24:50:000000:24204.1:4, Инвентарный номер: 24204
Адрес:	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.24, пом.4
Площадь:	50,3
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2301860,29

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>таблица 1. Описание недвижимости</small>				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов шпунки:
27.05.2021	№ 99/2021/395054264			
Кадастровый номер:			24:50:0200078:161	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям публичного дома социального использования или частного дома некоммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:				
<small>тип объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела Л	Всего листов раздела Л :	Всего разделов:	Всего листов шпальки:
27.05.2021	№ 99/2021/395054264			
Кадастровый номер:			24:50:0200078:161	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель записки:	Парфенов Егор Сергеевич

Государственный регистратор		ОБЪЕКТ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		для объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
27.05.2021	№ 99/2021/395054264		
Кадастровый номер:		24:50:0200078:161	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Золотодобывающая компания "Полес", ИНН: 2434003335
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 24-24-01/071/2006-796 от 08.09.2006
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
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.	Правотворческая и сведения о фактах осуществления, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмене/снятии права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, прекращения права без необходимости в силу закона, решения третейского органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЕИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

№ 177

« 17 » ИЮН 2020 2020г.

г. Красноярск

На основании статей 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, Административного регламента предоставления муниципальной услуги по предоставлению земельных или лесных участков в аренду лицам, являющимся правообладателями зданий, сооружений, помещений в них, расположенных на таких земельных или лесных участках, без проведения торгов, утвержденного распоряжением администрации города Красноярска от 12.04.2013 № 84-р, департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска в лице заместителя руководителя департамента - начальника отдела землеустройства Киселевой Натальи Сергеевны, действующей на основании Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, утвержденного распоряжением администрации г. Красноярска от 23.05.2013 № 110-р, приказа заместителя Главы города - руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений от 10.03.2020 № 187 «О предоставлении права рассмотрения, подписи и визирования документов департамента Киселевой Н.С.», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и ООО "Система", в лице директора Солодовой Натальи Валерьевны, действующего на основании Устава, и другие правообладатели нежилых помещений в зданиях, с правом последующего присоединения в договор аренды, именуемые в дальнейшем «Арендаторы», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендаторы принимают в аренду земельный участок с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0200078:44, с наложением на охранные зоны инженерных сетей: водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, связи; на зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Караульная башня – часовня Параскевы Пятницы», 1855 г., Караульная гора/ул. Степана Разина, 51а (зона Р-5.23), находящийся по адресу: г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24, общей площадью 3 687,00 (три тысячи шестьсот восемьдесят семь целых) кв.м. (далее - Участок), в границах, указанных в выписке из ЕГРН об Участке, которая прилагается к настоящему

2

Договору и является его неотъемлемой частью (приложение 1), для использования в целях эксплуатации нежилых зданий с кадастровыми номерами: 24:50:0200078:46, 24:50:0200078:48.

Земельный участок передается по акту приема-передачи (приложение 3).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 16.03.2020 по 15.03.2069 (сорок девять лет).

2.2. Договор, заключенный на срок не менее одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

2.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами до заключения Договора, а именно с 30.03.2020 - дата расторжения договора от 24.06.2010 № 978 аренды земельного участка.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок:

- для ООО "Система" составляет 11 842,59 руб. (одиннадцать тысяч восемьсот сорок два рубля пятьдесят девять копеек) в месяц.

Через год после заключения Договора размер арендной платы подлежит ежегодной индексации Арендодателем в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, устанавливаемого федеральными законами о бюджете на очередной финансовый год. В последующие периоды индексация арендной платы на размер уровня инфляции осуществляется на начало следующего календарного года.

3.2. Первый платеж по настоящему Договору начисляется с 30.03.2020 по 30.04.2020.

3.3. Арендная плата за первый, подлежащий:

- для ООО "Система", в сумме 12 606,63 (двенадцать тысяч шестьсот шесть рублей шестьдесят три копейки) вносится в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания Договора.

3.4. Расчет арендной платы приведен в приложении 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, за который вносится плата путем перечисления на счет № 40101810600000010001 в Отделении Красноярск, г. Красноярск, БИК 040407001, КБК основного платежа 905 111 05012 04 0100 120, КБК пени 905 1 16 07090 04 0000 140, ИНН 2466010657/КПП 246601001, получатель - УФК по Красноярскому краю (департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, код ОКТМО 04701000).

3.6. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в пункте 3.5 Договора.

3.7. Неиспользование Участка Арендаторами не освобождает их от обязанности по внесению арендной платы.

3.8. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном пунктом 3.5. Договора.

3.9. При наличии задолженности по Договору, денежные средства, поступившие от Арендатора, в случае, если в платежном документе не указано назначение платежа, зачисляются в следующем порядке:

первая очередь – оплата ранее возникшей задолженности по арендным платежам;

вторая очередь – оплата арендных платежей за текущий период;

третья очередь – оплата штрафных санкций (пени) за ненадлежащее исполнение обязательства по договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, требований земельного законодательства.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Требовать выполнения обязательств по настоящему Договору, как от всех Арендаторов, так и от каждого из них в отдельности.

4.1.5 Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 4.4.11, 4.4.12.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, если иное не

установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды Участка передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать Участок в субаренду без согласия Арендодателя при условии его письменного уведомления.

4.3.2. Заключать путем подписания уполномоченным лицам и скреплением печатью дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.3.3. Арендаторы вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком, в том числе для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания сооружений, охраны, уборки территории и других нужд с учетом размеров площади, занимаемой каждым Арендатором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Оплачивать арендную плату в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.4. Ежеквартально проводить сверку арендных платежей посредством подписания соответствующего акта.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.4.10. Письменно в 10-ти-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.11. Не допускать захламливания земельных участков в результате своих действий и действий третьих лиц по использованию предоставленного земельного участка.

4.4.12. Своевременно (в срок указанный в соответствующем уведомлении) выполнять обязанности по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или по их рекультивации после завершения разработки месторождений полезных ископаемых, строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, изыскательных и других работ.

4.4.13. В случае изменения вида функционального использования Участка письменно в 10-ти-дневный уведомить Арендодателя.

4.4.14. В случае нахождения на Участке зеленых насаждений Арендатор осуществляет мероприятия по их содержанию в соответствии с разделом 6 Правил благоустройства территории города Красноярск, утвержденных решением Красноярского городского Совета депутатов от 25.06.2013 № В-378.

4.4.15. Снос зеленых насаждений осуществлять в случаях и порядке, установленных постановлением администрации города Красноярск.

4.4.16. Направить Арендодателю в течение 10 (десяти) дней со дня заключения Договора копию подписанного соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка (его части), занятого объектами, находящимися в муниципальной собственности, плата по которому не устанавливается.

4.4.17. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на Участок и сервитутов в случае их наличия.

4.4.18. Арендатор, в отношении которого расчет арендной платы осуществлен с применением понижающего значения коэффициента К2 в соответствии с приложением № 3 к решению Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в городе Красноярск, а также об определении значений коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования земельного участка (К1), категорию арендатора (К2), срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства (за исключением земельного участка, предоставленного для жилищного строительства), не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок (К3), применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», обязан по истечении срока действия документа, устанавливающего право на льготу, подтверждать наличие права на применение понижающего коэффициента К2.

В случае не представления документов, подтверждающих льготную категорию, Арендодатель вправе произвести перерасчет арендной платы в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Арендатора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.5 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в той же форме, что и Договор, и подписаны уполномоченными лицами, за исключением условий, предусмотренных пунктом 6.3 настоящего Договора.

6.2. По окончании срока действия Договора, Договор считается соответственно расторгнутым и прекратившим свое действие без соответствующих соглашений и дополнительного уведомления Арендаторов.

6.3. В случае изменения порядка определения размера арендной платы за землю, а также государственной кадастровой оценки земель, обусловленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органов местного самоуправления, размер арендной платы за землю изменяется в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Арендатора.

Арендная плата за земельный участок ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции (УИ), установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Изменение в одностороннем порядке Арендодателем годового размера арендной платы за земельный участок предусматривается в договорах аренды земельных участков в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка.

Индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции в году, в котором произведен перерасчет размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, не производится.

6.4. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- по истечении одного года после уведомления Арендатора о расторжении договора, в случае если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;
- в случаях, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд;
- в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 4.4.11, 4.4.12 настоящего Договора.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по взаимному согласию, а при недостижении согласия, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Красноярского края.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. При переходе доли в праве общей собственности на здание (строение, сооружение) к другому лицу оно приобретает право пользования Участком с учетом доли в праве собственности на здание (строение, сооружение) и становится стороной (Арендатором) настоящего Договора на основании Соглашения о перемене лиц в обязательстве, заключаемого с лицами, приобретающими вышеуказанную долю.

8.2. В случае, предусмотренном пунктом 8.1 настоящего Договора, право пользования земельным участком, размер и порядок внесения арендной платы и другие условия настоящего Договора распространяются на нового собственника доли в праве общей собственности на здание (строение, сооружение) с момента государственной регистрации Соглашения о перемене лиц в обязательстве к договору аренды Участка.

8.3. Правообладатели помещений или собственники долей в праве собственности на здание (строение, сооружение), именуемые в дальнейшем Соарендаторы, вправе в любой момент вступить в Договор аренды Участка, заключив Соглашение о присоединении к вышеуказанному Договору с Арендодателем.

8.4. Договор субаренды Участка подлежит государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (в случае заключения договора субаренды на срок не менее одного года), и направляется Арендодателю в 10-дневный срок после его государственной регистрации для последующего учета.

8.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.6. При досрочном расторжении Договора, договор субаренды Участка прекращает свое действие.

8.7. Согласно сведениям ИСОГД на Участке расположены инженерные сети:

- водопровод ХПВ, подземный, эксплуатация;
- канализация БК, подземный, эксплуатация;
- теплосеть, наземный, эксплуатация;
- теплосеть, подземный, эксплуатация;
- 0.4 - 1 кВ, подземный.

- сооружение – сооружение связи г. Красноярск с кадастровым номером 24:50:000000:344484 – 7.8 сооружения связи по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, от АТС 21 по ул.Ады Лебедевой 152, от АТС 22/23 по ул.Диктатуры пролетариата 31, от АМТС по ул. Карла Маркса 80, от АТС 27 по ул. Ленина 37, от АТС 24 по ул.Устиновича 5, по Железнодорожному району, Центральному району, Советскому району г.Красноярска, до жилых домов и ККС, с Восточной стороны Красноярской железной дороги, принадлежащее на праве собственности правообладателю – Публичное акционерное общество «Ростелеком».

Арендаторам необходимо обеспечить беспрепятственный доступ на Участок специализированным организациям для их ремонта и обслуживания, а также, в случае необходимости, обеспечить заключение соглашения об установлении сервитута в отношении Участка в соответствии со статьями 39.23, 39.24 Земельного кодекса Российской Федерации.

8.8. В охранных зонах инженерных сетей запрещается:

- а) строить любые капитальные объекты, возводить временные сооружения;
- б) выполнять земляные работы без согласования со специализированными организациями города;
- в) высаживать высокорастущие деревья и кустарники;
- г) устраивать свалки, складирование материалов и оборудования, обустройство открытые склады.

8.9. Режим ведения хозяйственной деятельности на Участке регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Красноярского края от 15.11.2016 № 569-п «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и местного (муниципального) значения, расположенных в г. Красноярске, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны».

8.10. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, третий в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

9

8.11. Арендодатель не позднее 5-ти (пяти) рабочих дней после подписания Договора и (или) изменений к нему направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска

Юридический адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75, тел. 226-17-46.

Банковские реквизиты: Лицевой счет 00501150010000005012A05000003 в УФК по Красноярскому краю

Расчетный счет 40204810750040001500 в Отделении Красноярск, г.Красноярск

БИК 040407001, ИНН 2466010657, КПП 246601001, ОКПО 10172707, ОКВЭД 75.11.31, ОКТМО 04701000, ОКОГУ 32100, ОКФС 14, ОКОПФ 81, ОГРН 1032402940800

Арендаторы:

ООО "Система"

Юридический адрес: 660075, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, дом №24

Телефон 2400549

ИНН/КПП 2460071808 / 246001001

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Заместитель руководителя
департамента - начальник отдела
землеустройства

Н.С. Киселева

27.04.2020

М.П.

Арендаторы:

ООО "Система", в лице директора
Солодовой Натальи Валерьевны

Н.В. Солодова

2020г.



Приложение:

1. Выписка из ЕГРН об Участке.
2. Расчет арендной платы.
3. Акт приема – передачи Участка.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
картографич. по 5 координатам угла
плана земельного участка

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2025, поступившего на рассмотрение 17.05.2025, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
17 марта 2025: 24 КУВИ-001/2025-5820752			
Кадастровый номер:	24:50:020078:44		
Номер кадастрового квартала:	24:50:020:078		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2009		
Ранг государственной кадастровой учетной записи:	данные отсутствуют		
Адрес (объектоориентированный):	Местонахождение установлено географическим адресом, расположенного в границах участка. Почтовый адрес адрес пр.Красноярский край, г. Красноярск, ул. Краевой Гвардии, 24.		
Площадь, кв.м:	2687 +/- 21		
Кадастровая стоимость, руб.:	25017474.84		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	24:50:020078:46, 24:50:020078:48, 24:50:000000:344440, 24:50:000000:154425, 24:50:000000:344484		
Классификация земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	рекреационно-защитно-рекреационный объект		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общая оценка:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Павлова (Павлова) (представитель заявителя), Заявитель, Администрация г. Красноярска		

полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
17 марта 2025: 24 КУВИ-001/2025-5820752			
Кадастровый номер:	24:50:020078:44		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
3	Ограничения прав в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4	Ограничения прав в отношении объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
17 марта 2020г. № КУПН-001/2020-5820732			
Катастровый номер:		24:09:020078:48	
4.1	вид:	Личная	
	дата государственной регистрации:	08.07.2010 00:09:00	
	номер государственной регистрации:	24-04/011/2020/04723	
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2010 по 29.03.2020	
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Басовкин Евгений Александрович, 12.12.1975, ст.им. Ленина Пушкинского р-на Красноярского края, Российская Федерация, СНИЛС: 076-642-194 95</p> <p>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 99 №6757047, выдан 22.10.1999, ОВД № 1 УВД Зеленоградского округа г. Москва</p> <p>Открытое акционерное общество "Экспоника и технологии цветных металлов", ИНН: 2460071854, ОГРН: 1052460102001</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Система", ИНН: 2460071804, ОГРН: 1052460101031</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Ника", ИНН: 2464058734, ОГРН: 1042402529773, контактная информация: 171204</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "СТАТУС", ИНН: 2460225611, ОГРН: 1102468045536</p> <p>Исчерпывающее общество "Земельная компания "Центро", ИНН: 2434060035, ОГРН: 1022401504740</p> <p>Федеральное государственное унитарное предприятие "Военнопромышленная горнообогатительная часть", ИНН: 7717/066299, ОГРН: 1027339230311</p>	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного земельного участка с совместным участием лиц на стороне арендатора, № 978, Выдан 24.05.2010</p> <p>Дополнение к договору от 24.06.2010 № 978 аренды земельного участка, № 4758, Выдан 19.07.2010</p> <p>Сопоставление и присоединении к Договору аренды земельного участка от 24.05.2010 №978, № 5905, Выдан 12.08.2010</p> <p>Сопоставление о присоединении, № 6251, Выдан 12.08.2010</p> <p>Сопоставление о присоединении к договору от 24.05.2010 № 978 аренды земельного участка, № 6310, Выдан 12.08.2010</p> <p>Сопоставление о присоединении к договору от 24.05.2010 № 978 аренды земельного участка, № 6401, Выдан 06.10.2010</p> <p>Сопоставление о присоединении к договору от 24.05.2010 № 978 аренды земельного участка, № 808, Выдан 19.02.2013</p> <p>Сопоставление о присоединении к договору от 24.05.2010 № 978 аренды земельного участка, № 2868, Выдан 14.06.2015</p> <p>Сопоставление о присоединении к договору от 24.05.2010 № 978 аренды земельного участка, № 2867, Выдан 14.06.2015</p>	
полное наименование должника		ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН, фамилия

М.П.

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
17 марта 2020г. № КУПН-001/2020-5820732			
Катастровый номер:		24:09:020078:48	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Дополнение к договору аренды земельного участка от 24.05.2010 №978, № 1587, Выдан 10.09.2018	
	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения прав. Без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов:	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют		

полное наименование должника	ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН, фамилия
------------------------------	----------	-------------------

М.П.

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

Специальное местоположение земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Номер листов раздела 2: 1	Номер разделов: 3	Всего листов записей: 5
17 марта 2020г. № ЕЗ/МФ-001/2020-5620/52			
Кадастровый номер:		24:50:0200078:44	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200		Единицы обозначения:	
ПОСТРОИТЕЛЬСТВО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА		ОСНОВЫЕ	
		ПОСТРОИТЕЛЬСТВО	

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к договору аренды земельного участка
от 17 ИЮН 2020 N 177

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок с категорией
земель -земли населенных пунктов, с кадастровым
номером 24:50:0200078:44.

ООО "Система" – эксплуатации нежилых зданий с
кадастровыми номерами:

24:50:0200078:46, 24:50:0200078:48.

г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24

(Пом. №№ 5, 5а, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, стр. 1 пом. 9, стр. 1
пом. 10, стр. 1 пом. 11)

Период	Площадь кв. м. (S)	КС	K1	K2	Оплата в год, руб. (A)	Оплата в месяц, руб.
с 30.03.2020	1396,26 (доля)	25017474,84	0,015	1	142 111,06	11 842,59

* Расчет годового размера арендной платы осуществлен на основании ст. 12 Закона Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае», решения Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в городе Красноярске, а также об определении значений коэффициентов, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»,

по формуле: $A = Kc \times K1 \times K2$, где

A - арендная плата за земельный участок в год (рублей);

КС - кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

K1 - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K2 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Арендная плата за земельный участок ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции (УИ), установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды).

Арендная плата за первый подлежащий оплате период с 30.03.2020 по 30.04.2020 составляет 12 606,63 руб.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Заместитель руководителя
департаamenta - начальник отдела
землеустройства


Н.С. Киселева
27.04.2020

Арендатор:
ООО "Система", в лице директора
Солодовой Натальи Валерьевны


Н.В. Солодова
2020 г.

АКТ
приема-передачи земельного участка

г. Красноярск

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, в лице заместителя руководителя департамента - начальника отдела землеустройства Киселевой Натальи Сергеевны, действующей на основании Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, утвержденного распоряжением администрации г. Красноярска от 23.05.2013 № 110-р, приказа заместителя Главы города - руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений от 10.03.2020 № 187 «О предоставлении права рассмотрения, подписи и визирования документов департамента Киселевой Н.С.», именуемый в дальнейшем «Передающая сторона» передал, а ООО "Система", в лице директора Солодовой Натальи Валерьевны и другие правообладатели нежилых помещений в зданиях, с правом последующего присоединения в договор аренды, именуемые в дальнейшем «Принимающая сторона», приняли земельный участок общей площадью 3 687,00 (три тысячи шестьсот восемьдесят семь целых) кв. м. с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0200078:44, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24, (далее - Участок) для использования в целях эксплуатации нежилых зданий с кадастровыми номерами: 24:50:0200078:46, 24:50:0200078:48.

«Передающая сторона» и «Принимающая сторона» зафиксировали настоящим актом следующее: состояние участка на момент его передачи удовлетворительное.

Датой фактической передачи земельного участка во владение и пользование «Принимающей стороне» считать 30.03.2020.

Передающая сторона:
Заместитель руководителя
департамента - начальник отдела
землеустройства

М.П.

Н.С. Киселева

17.04.2020

Принимающая сторона:

" "

2020г.

ООО "Система", в лице директора
Солодовой Натальи Валерьевны

Н.В. Солодова

2020г.



Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации *22.09.2016*

Номер регистрации *50-02/2016/009/2016-24*

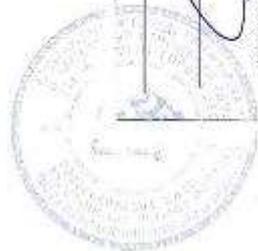
Государственный регистрационный номер *50-02/2016/009/2016-24*

ТИХОНЕНКО Н. Ф.
(ФИО)



Заместитель руководителя департамента
начальник отдела землеустройства
Н.С. Киселева

Листов *10 (десять)* листов
Главный специалист отдела землеустройства
Кожарова Е.А. *Кожар*



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Город Красноярск, двадцать пятое июля две тысячи шестого года

Открытое акционерное общество «Сибирская комплексная геологоразведочная экспедиция «Спбзолоторазведка», зарегистрированное ИМНС РФ по Железнодорожному району г. Красноярска Красноярского края 13 мая 2003 года, что удостоверено свидетельством № 002378904, и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером № 1032401790959, место нахождения: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, улица Красной Гвардии, дом 24, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Черспанова Сергея Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Золотодобывающая компания «Полюс», зарегистрированное Главой Администрации Северо-Енисейского района Красноярского края 26 мая 1993 года, что удостоверено свидетельством № 2, и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером № 1022401504740, место нахождения: 663280, Россия, Красноярский край, поселок городского типа Северо-Енисейский, улица Белинского, дом 2Б, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Черемисина Виталия Владимировича, действующего на основании доверенности № 23/Д от 01 января 2006 года, с другой стороны,

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю недвижимое имущество – следующие нежилые помещения в нежилом четырехэтажном здании по адресу Россия, Красноярский край, Красноярск, улица Красной Гвардии, дом 24 (литер А1):

- нежилое помещение № 1 площадью 114,10 кв.м. на 1-м этаже;
- нежилое помещение № 2 площадью 99,90 кв.м., на 1-м этаже;
- нежилое помещение № 3 площадью 495,10 кв.м. на 2-м этаже;
- нежилое помещение № 4 площадью 50,30 кв.м. на 3-м этаже,

совместно далее именуемые Имущество, а Покупатель обязуется принять Имущество и уплатить за него цену, предусмотренную в договоре.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) сделаны записи соответственно:

- 15 октября 2003 года № 24:01:130.2003:30, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 24 ГГ № 009117;
- 15 октября 2003 года № 24:01:130.2003:31, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 24 ГЗ № 004295;
- 7 июля 2003 года № 24:01:23.2003:421, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 24 ВЦ № 008127;
- 15 октября 2003 года № 24:01:130.2003:29, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 24 ГВ № 002213.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, отчуждаемое имущество не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена Имущества составляет 23 000 000 (Двадцать три миллиона) рублей, в том числе НДС по ставке 18 % 3 508 475 (Три миллиона пятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рубля.

2.2. При этом Сторонами согласованы следующие цены за каждый из объектов Имушества:

- цена нежилого помещения № 1 площадью 114, 10 кв.м. составляет 3 455 754 (Три миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят четыре) рубля 57 копеек, в том числе НДС по ставке 18 % 527 149 (Пятьсот двадцать семь тысяч сто сорок девять) рублей 00 копеек;

- цена нежилого помещения № 2 площадью 99, 90 кв.м. составляет 3 025 678 (Три миллиона двадцать пять тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей 19 копеек, в том числе НДС по ставке 18 % 461 544 (Четыреста шестьдесят одна тысяча пятьсот сорок четыре) рубля 11 копеек;

- цена нежилого помещения № 3 общей площадью 495, 10 кв.м. составляет 14 995 127 (Четырнадцать миллионов девятьсот девяносто пять тысяч сто двадцать семь) рублей 86 копеек, в том числе НДС по ставке 18 % 2 287 392 (Два миллиона двести восемьдесят семь тысяч триста девяносто два) рубля 38 копеек;

- цена нежилого помещения № 4 общей площадью 50,30 кв.м. составляет 1 523 439 (Один миллион пятьсот двадцать три тысячи четыреста тридцать девять) рублей 57 копеек, в том числе НДС по ставке 18 % 232 389 (Двести тридцать две тысячи триста восемьдесят девять) рублей 08 копеек.

2.3. Покупатель обязуется оплатить цену договора Продавцу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА В СОБСТВЕННОСТЬ

3.1. Имушество передается в собственность Покупателю в соответствии со ст. 556 ГК РФ по Передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение десяти рабочих дней со дня заключения настоящего договора. Имушество должно быть передано в состоянии, пригодном для использования Покупателем. Право собственности переходит к Покупателю после полной оплаты имущества, что для целей государственной регистрации перехода права удостоверяется заявлением ОАО «Сибзолоторазведка» за подписями Генерального директора и главного бухгалтера, скрепленным печатью ОАО «Сибзолоторазведка».

3.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имушества переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имушество.

3.3. После регистрации перехода права собственности на Имушество Покупатель самостоятельно заключает (черезаключает) договоры на коммунальные и эксплуатационные услуги, а также оформляет права на земельный участок, занятый зданием совместно с собственниками других помещений в здании.

4. ИНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Кроме вышперечисленного Продавец обязан:

4.1.1. После подписания настоящего Договора не совершать сделки, следствием которых является или может являться отчуждение Имушества либо обременение (ограничение) прав на Имушество, в том числе договоры о залоге, договоры аренды, субаренды, безвозмездного пользования.

4.1.2. Не позднее пяти рабочих дней со дня подписания Передаточного акта назначить своего представителя для государственной регистрации перехода права на Имушество и уполномочить его нотариально удостоверенной доверенностью.

4.2. Кроме вышперечисленного Покупатель обязан:

4.2.1. До регистрации перехода права собственности предоставлять уполномоченным представителям Продавца возможность проверять состояние переданного Имушества путем его осмотра.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Имущества Покупателю, Продавец должен уплатить Покупателю пеню в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ, начисленную за каждый день допущенной просрочки от цены настоящего Договора.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, под которыми подразумеваются внезапные, чрезвычайные и непредотвратимые при данных обстоятельствах события, которые не существовали во время подписания Договора и возникли помимо воли Сторон.

6.2. Непреодолимой силой признаются следующие события: военные действия, гражданские волнения (исключая забастовки) и стихийные явления.

6.3. Сторона, подвергаясь действию обстоятельств непреодолимой силы, должна в течение пяти календарных дней уведомить другую Сторону о возникновении и возможной продолжительности действия непреодолимой силы. Сторона, своевременно не сообщившая о наступлении вышеупомянутых обстоятельств, лишается права ссылаться на них.

6.4. Факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден свидетельством, выданным Торгово-промышленной палатой РФ либо компетентным государственным органом.

6.5. Если полное или частичное исполнение обязательств невозможно вследствие действия непреодолимой силы, фактическая или возможная продолжительность действия которой составит один месяц или более, то Сторона, исполнение обязательств которой затронуто действием непреодолимой силы, будет иметь право расторгнуть Договор полностью или частично без обязательств по возмещению убытков.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

7.2. Соглашения об изменении или расторжении настоящего Договора совершаются в виде одного документа, подписанного Сторонами. По требованию одной из Сторон договор может быть изменен или расторгнут только по решению суда в установленных законом случаях. Односторонний отказ от полного или частичного исполнения договора не допускается.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, чье право нарушено, направляет письменную претензию (требование) другой Стороне. В случае если нарушившая Сторона не удовлетворяет требования, изложенные в претензии в течение одного месяца со дня получения претензии, Сторона, чье право нарушено, вправе обратиться с соответствующим иском в арбитражный суд.

7.4. Настоящий Договор составлен, подписан и скреплен печатями Сторон в трех экземплярах, имеющих равную силу, - по одному для каждой из Сторон и один для передачи в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому (Долганско-Ненецкому) автономным округам.

7.5. Все документы и переписка по данному договору направляются Покупателю по адресу: 660061, Красноярск, улица Цимлянская, 37, Продавцу - по адресу: 660075, Красноярск, улица Красной Гвардии, 24.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:
ОАО «Сибзолоторазведка»

Место нахождения:
660075, Красноярский край,
г. Красноярск,
ул. Красной Гвардии, 24

Почтовый адрес:
660075, Красноярский край,
г. Красноярск,
ул. Красной Гвардии, 24
тел. (3912) 23-24-94
факс (3912) 23-99-93
e-mail: s-gold@kik.ru

Банковские реквизиты:
ИНН: 2460058571 КПП: 246001001
Расчетный счет
№ 40702810600600001580
в Красноярском филиале
ОАО «Банк Москвы»
г. Красноярск
корр.счет
№ 30101810900000000967
БИК 040407967

Покупатель:
ЗАО «Полюс»

Место нахождения:
663280, Красноярский край,
поселок городского типа Северо-Енисейский, ул.
Белинского, 2Б

Почтовый адрес:
660061, г. Красноярск, ул. Цимлянская, 37,
тел. (3912) 68-31-03,
факс (3912) 68-31-11,
e-mail: polus@polyusgold.ru.

Банковские реквизиты:
ИНН: 2434000335 КПП: 24675001
Расчетный счет
№ 40702810900600000155
в ОАО «Банк Москвы»
г. Красноярск
корр.счет
№ 30101810900000000967
БИК 040407967

Черемисин

С.П. Черемисин

В.В. Черемисин

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинко-Норильскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
права собственности
Дата регистрации: 11.09.2006 года
Номер регистрации: 24-24-01/041/2006-496
Регистратор: Грудина Т.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинко-Норильскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
сделок в силу закона
Дата регистрации: 11.09.2006 года
Номер регистрации: 24-24-01/041/2006-496
Регистратор: Грудина Т.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинко-Норильскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
права собственности
Дата регистрации: 11.09.2006 года
Номер регистрации: 24-24-01/041/2006-496
Регистратор: Грудина Т.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинко-Норильскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
сделок в силу закона
Дата регистрации: 11.09.2006 года
Номер регистрации: 24-24-01/041/2006-496
Регистратор: Грудина Т.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинку-Повалокскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
права собственности
Дата регистрации 18.09.2006 года
Номер регистрации 08-01/011/2006-883
Инициалы: Трулина Т.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинку-Повалокскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
Инициалы: Трулина Т.В.
Дата регистрации 18.09.2006 года
Номер регистрации 08-01/011/2006-883
Инициалы: Трулина Т.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинку-Повалокскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
права собственности
Дата регистрации 01.09.2006 года
Номер регистрации 08-01/011/2006-888
Инициалы: Трулина Т.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому
(Дудинку-Повалокскому) автономным округам
Номер регистрационного округа 24
Произведена государственная регистрация
Инициалы: Трулина Т.В.
Дата регистрации 01.09.2006 года
Номер регистрации 08-01/011/2006-888
Инициалы: Трулина Т.В.



И.В. Черевикова
М.п.

О.П. Черепанов
М.п.



Протипуковано, пронумеровано на 4 (четыре) листах,
Средством печати.

Генеральный директор
И.В. Черевикова

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к договору купли-продажи имущества
от «25» сентября 2006 г.

город Красноярск «26» сентября 2006 г.

Открытое акционерное общество «Сибирская комплексная геологоразведочная экспедиция «Сибзолоторазведка», зарегистрированное ИМНС РФ по Железнодорожному району г. Красноярска 13 мая 2003 года, что удостоверено свидетельством №002378904, и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером № 1032401790959, место нахождения: 660075, г. Красноярск, улица Красной Гвардии, дом 24, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Черепанова Сергея Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Золотодобывающая компания «Полюс», зарегистрированное Главой Администрации Северо-Енисейского района Красноярского края 26 мая 1993 года, что удостоверено свидетельством № 2, и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером № 1022401504740, место нахождения: 663280, Красноярский край, поселок городского типа Северо-Енисейский, улица Белинского, дом 2Б, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Черемисина Виталия Владимировича, действующего на основании доверенности № 23/Д от 01.01.2006, с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**», подписали настоящий Передаточный акт в том, что:

1.1.1. «Продавец» передает, а «Покупатель» в соответствии с договором купли-продажи имущества от «25» сентября 2006 г. принимает в собственность недвижимое имущество (далее – Имущество), расположенное по адресу Россия, Красноярский край, Красноярск, улица Красной Гвардии, дом 24:

- нежилое помещение № 1 (литер А1) площадью 114,10 кв.м., расположенное на 1-м этаже 4-х этажного здания;
- нежилое помещение № 2 (литер А1) площадью 99,90 кв.м., расположенное на 1-м этаже 4-х этажного здания;
- нежилое помещение № 3 общей площадью 495,10 кв.м., расположенное на 2-м этаже 4-х этажного здания;
- нежилое помещение № 4 общей площадью 50,30 кв.м., расположенного на 3-м этаже 4-х этажного здания.

*оригинал получен
18.09.06* 

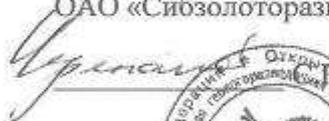
2

2. Стороны подтверждают, что передаваемое Имущество соответствует необходимым техническим и санитарным требованиям и нормам.

3. Указанное Имущество передано Продавцом и принято Покупателем в состоянии, соответствующем условиям указанного договора купли-продажи Имущества.

Передал:
Генеральный директор
ОАО «Сибзолоторазведка»

Принял:

 С.В. Черепанов

 Черемисин В.В.



СОГЛАШЕНИЕ О ПРИСОЕДИНЕНИИ

от 09 СЕН 2020 № 1786

к договору аренды земельного участка от 17.06.2020 № 177

г.Красноярск

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, в лице заместителя руководителя департамента Харлашиной Нани Раиндиевны, действующей на основании Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, утвержденного распоряжением администрации г. Красноярска от 23.05.2013 № 110-р, приказа заместителя Главы города - руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений от 28.04.2020 № 362 «О предоставлении права рассмотрения, подписи и визирования документов департамента Харлашиной Н.Р.», в дальнейшем именуемый Арендодатель, с одной стороны, и Акционерное общество «Полюс Красноярск», в лице исполняющего обязанности Управляющего директора АО «Полюс Красноярск» Токаренко Александра Валерьевича, действующего на основании доверенности от 14.03.2019 № 099/Д-КРАС/19, в дальнейшем именуемый Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем.

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды совместно с другими правообладателями нежилых помещений в зданиях, расположенных на этом земельном участке, земельный участок с категорией земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0200078:44, находящийся по адресу: г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24, для использования в целях эксплуатации нежилых зданий с кадастровыми номерами: 24:50:0200078:46, 24:50:0200078:48 в границах, указанных в выписке из ЕГРН об Участке, прилагаемой к Договору аренды земельного участка от 17.06.2020 № 177, общей площадью 3687 кв.м.

2. Условиями использования Арендатором, указанного в п. 1 настоящего Соглашения земельного участка, стороны признают условия договора аренды земельного участка, заключенного между департаментом муниципального имущества и земельных отношений и другими правообладателями нежилых помещений в зданиях, от 17.06.2020 № 177, который является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

Размер арендной платы за участок составляет 4 765,42 руб. (четыре тысячи семьсот шестьдесят пять рублей сорок две копейки) в месяц (расчет – в приложении). Через год после заключения Соглашения размер арендной платы подлежит ежегодной индексации Арендодателем в одностороннем

порядке на размер уровня инфляции, устанавливаемого федеральными законами о бюджете на очередной финансовый год. В последующие периоды индексация арендной платы на размер уровня инфляции осуществляется на начало следующего календарного года.

3. В случае изменения порядка определения размера арендной платы за землю, а так же государственной кадастровой оценки земель, обусловленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органов местного самоуправления, размер арендной платы за землю изменяется с момента вступления в силу соответствующего правового акта в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Арендатора.

Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при несогласии Арендатора с новой арендной платой в соответствии с уведомлением о расторжении Договора, направленным Арендодателем с даты, указанной в таком уведомлении, независимо от даты его получения Арендатором.

Арендная плата за земельный участок ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка (присоединения к договору), изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции (УИ), установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

4. Арендная плата вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, за который вносится плата.

5. Арендаторы перечисляют сумму платежа на расчетный счет № 40101810600000010001 в Отделении Красноярск, г. Красноярск, БИК 040407001, КБК основного платежа 90511105012040100120, КБК пени 905 1 16 07090 04 0000 140, получатель - УФК по Красноярскому краю (департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска ИНН 2466010657/КПП 246601001) код ОКТМО 04701000, УИН по основному платежу 0210186600000000203702077, УИН по пене 0210186600000000203702080.

6. Настоящее Соглашение действует по 15.03.2069 и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения, возникшие с 30.03.2020 - дата расторжения договора от 24.06.2010 № 978 аренды земельного участка.

8. Первый платеж по настоящему Соглашению начисляется с 30.03.2020 по 31.08.2020.

9. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в сумме 24 134,55 руб. (двадцать четыре тысячи сто тридцать четыре рубля пятьдесят пять копеек) вносится в течение 30 дней со дня подписания Соглашения.
10. Настоящее Соглашение имеет силу акта приема-передачи.
11. Соглашение составлено на 3 листах и подписано в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
12. Арендодатель не позднее 5-ти (пяти) рабочих дней после подписания соглашения направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав.

Неотъемлемыми частями настоящего Соглашения являются следующие приложения:

1. Копия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 17.06.2020 № 177.

Арендатор:

Акционерное общество «Полюс Красноярск»
Юридический адрес: 663282, Красноярский край, Северо-Енисейский район,
г.п. Северо-Енисейский, ул. Белинского, 2Б
ИНН 2434000335

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Заместитель руководителя
департамента муниципального
имущества и земельных
отношений администрации
г.Красноярска


М.П. Н.Р. Харлашина

Арендатор:
Акционерное общество «Полюс
Красноярск», в лице исполняющего
обязанности Управляющего директора
АО «Полюс Красноярск» Токаренко
Александра Валерьевича, действующего
на основании доверенности от 14.03.2019
№ 099/Д-КРАС/19

663282, Красноярский край, Северо-
Енисейский район, г.п. Северо-
Енисейский, ул. Белинского, 2Б
А.В. Токаренко
М.П. 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

от 09 СЕН 2020 N 1786

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок с категорией земель -земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0200078:44.

Акционерное общество «Полус Красноярск» – эксплуатация нежилых зданий с кадастровыми номерами: 24:50:0200078:46, 24:50:0200078:48.

г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, 24

Период	Площадь кв. м. (S)	КС	К1	К2	Оплата в год, руб. (А)	Оплата в месяц, руб.
С 30.03.2020	561,85 (доля)	25017474,84	0,015	1	57 184,98	4 765,42

* Расчет годового размера арендной платы осуществлен на основании ст. 12 Закона Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае», решения Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в городе Красноярске, а также об определении значений коэффициентов, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», по формуле: $A = Kc \times K1 \times K2$, где

- A - арендная плата за земельный участок в год (рублей);
- КС - кадастровая стоимость земельного участка (рублей);
- К1 - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;
- К2 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Арендная плата за земельный участок ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции (УИ), установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды).

Арендная плата за первый подлежащий оплате период с 30.03.2020 по 31.08.2020 составляет 24 134,55 руб.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Заместитель руководителя
департамента муниципального
имущества и земельных отношений
администрации г.Красноярска

Арендатор:
Акционерное общество «Полус
Красноярск», в лице исполняющего
обязанности Управляющего директора
АО «Полус Красноярск» Токаренко
Александра Валерьевича, действующего
на основании доверенности от
14.03.2019 № 099/Д-КРАС/19



Н.Р. Харлашина



А.В. Токаренко

2020 г.



[Handwritten signature]



Прошито 3 листа _____ листа(ов)
Главный специалист отдела землеустройства
Комарова Е.А. [Signature]
Начальник отдела землеустройства
Н.С. Киселева _____
Арендатор Ташкино А.В. [Signature]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю, Эвенкийскому и
Таймырскому (Долгано-Ненецкому) автономным округам

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 8 сентября 2006г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилых помещений от 25.07.2006г.

Субъект (субъекты) права Закрытое акционерное общество «Золотодобывающая компания «Полюс», ИНН 2434000335, зарегистрировано администрацией Северо-Енисейского района Красноярского края от 26.05.1993г., свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 24 №002251024, адрес постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 663280, Красноярский край, п.г.т.Северо-Енисейский, ул.Белинского, д.2 «Б»

Вид права собственность

Объект права Условный номер: 24:50:000000:24204.1:1
Нежилое помещение №1 (лит.А1) общей площадью 114.10 кв.м, по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Красной Гвардии, д.24,

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 8 сентября 2006 года сделана запись регистрации № 24-24-01/071/2006-793.

Государственный регистратор _____ Т. В. Грудина



№ 052239

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю, Эвенкийскому и
Таймырскому (Долгано-Ненецкому) автономным округам

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 8 сентября 2006г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилых помещений от 25.07.2006г.

Субъект (субъекты) права Закрытое акционерное общество «Золотодобывающая компания «Полюс», ИНН 2434000335, зарегистрировано администрацией Северо-Енисейского района Красноярского края от 26.05.1993г., свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 24 №002251024, адрес постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 663280, Красноярский край, п.г.т.Северо-Енисейский, ул.Белинского, д.2 «Б»

Вид права собственность

Объект права Условный номер: 24:50:000000:24204.1:2
Нежилое помещение №2 (лит.А1) общей площадью 99.90 кв.м, по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Красной Гвардии, д.24,

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона.
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 8 сентября 2006 года сделана запись регистрации № 24-24-01/071/2006-794.

Государственный регистратор

Т. В. Грудина



Серия 24 Б 3 № 052238

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю, Эвенкийскому и
Таймырскому (Долгано-Ненецкому) автономным округам

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 11 сентября 2006г.

Документы-
основания

Договор купли-продажи нежилых помещений от
25.07.2006г.

Субъект
(субъекты) права

Закрытое акционерное общество
«Золотодобывающая компания «Полюс»», ИНН
2434000335., зарегистрировано администрацией
Северо-Енисейского района Красноярского края от
26.05.1993г., свидетельство о внесении записи в
Единый государственный реестр юридических лиц
серии 24 №002251024, адрес постоянно
действующего исполнительного органа: Россия,
663280, Красноярский край, п.г.т.Северо-Енисейский,
ул.Белинского, д.2 «Б»

Вид права

собственность

Объект права

Условный номер: 24:50:000000:24204:1:3
Нежилое помещение №3 общей площадью
495.10 кв.м, по адресу: Россия, Красноярский край,
г.Красноярск, ул.Красной Гвардии, д.24

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона.
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 11 сентября 2006 года сделана запись
регистрации № 24-24-01/071/2006-795.

Государственный регистратор

Т. В. Грудина

(подпись)



Серия 24 Е 3 № 051073

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю, Эвенкийскому и
Таймырскому (Долгано-Ненецкому) автономным округам

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 8 сентября 2006г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилых помещений от 25.07.2006г.

Субъект (субъекты) права Закрытое акционерное общество «Золотодобывающая компания «Полюс», ИНН 2434000335, зарегистрировано администрацией Северо-Енисейского района Красноярского края от 26.05.1993г., свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 24 №002251024, адрес постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 663280, Красноярский край, п.г.т.Северо-Енисейский, ул.Белинского, д.2 «Б»

Вид права собственность

Объект права Условный номер: 24:50:000000:24204.1:4 Нежилое помещение №4 (лит.А1) общей площадью 50.30 кв.м, по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Красной Гвардии, д.24,

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 8 сентября 2006 года сделана запись регистрации № 24-24-01/071/2006-796.

Государственный регистратор _____ Т. В. Грудина



Серия 24 Е 3 № 052240

Приложение № 12/2а
Утверждено:
приказ № 87 от
03.07.2001 г.

Российская Федерация
Красноярский край
ДФГУП ККЦТИ и ОЗСС
Наименование филиала -
Город Красноярск
Район города Железнодорожный
Район -
Населенный пункт района -

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
нежилых помещений
(для регистрации прав)**

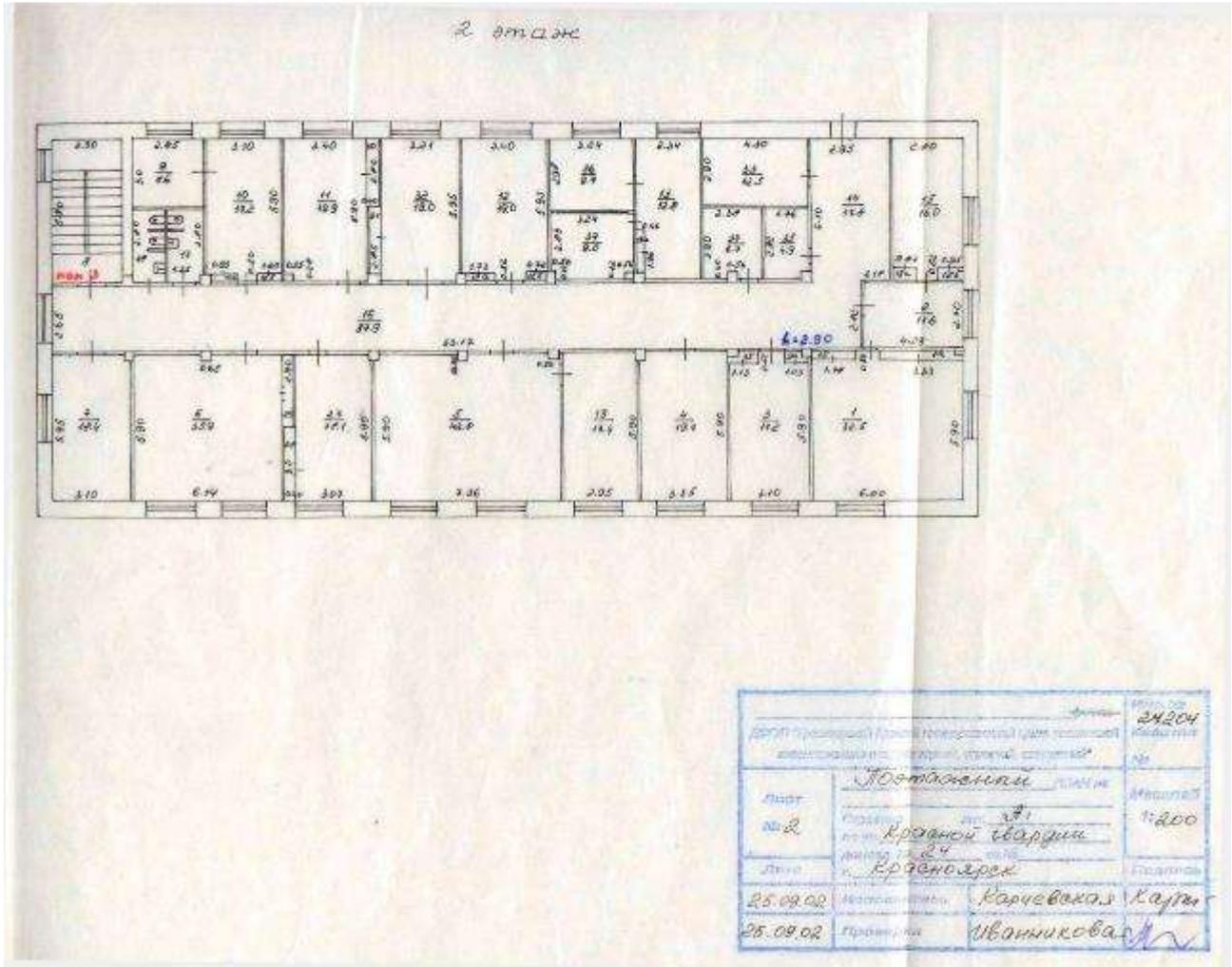
№ 24 по улице (пр.) Красной Гвардии (Лит.: А1)

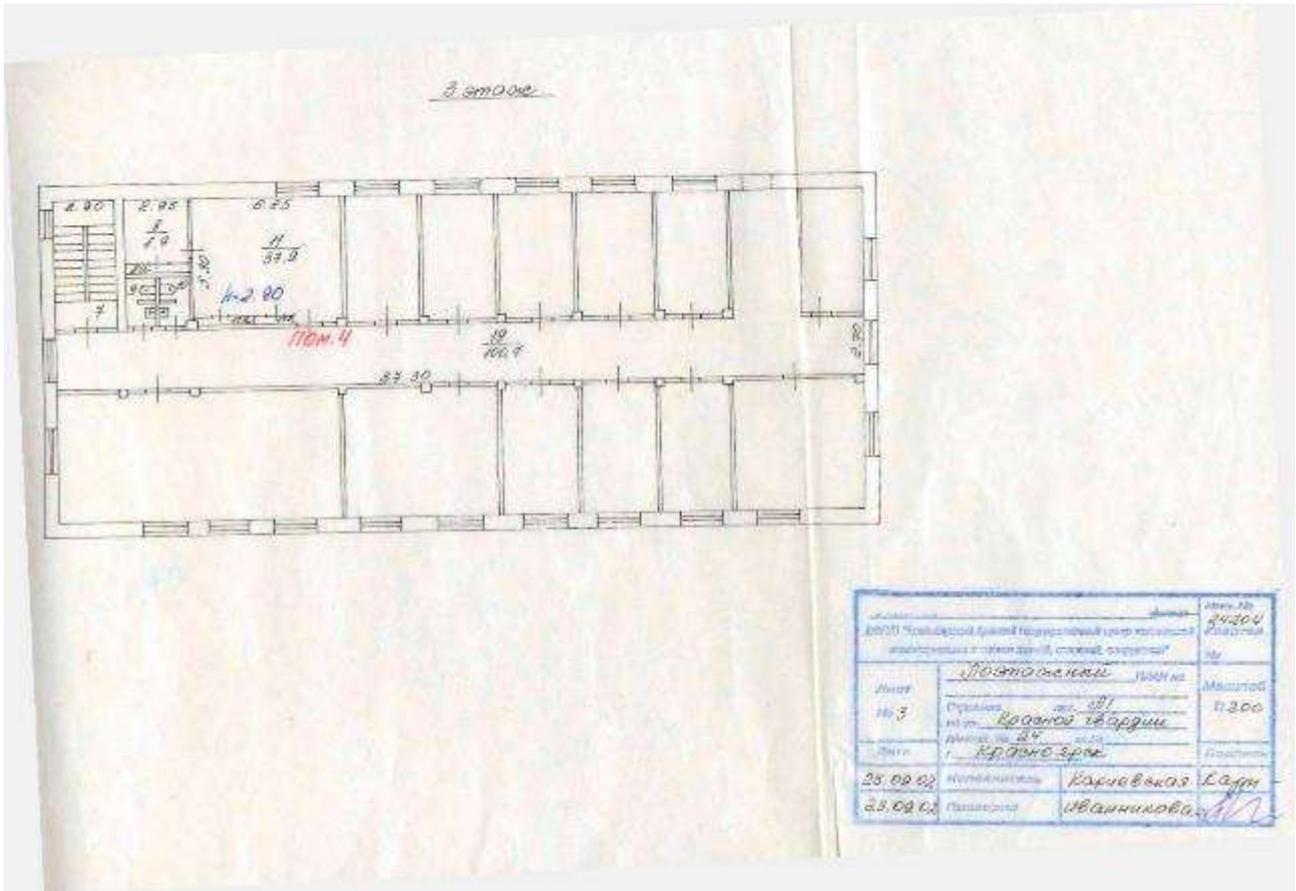
Идентификационный номер	24204					
Кадастровый номер	24	50	000000	0000	1124204	0001
Предшествующий кадастровый номер						
Следующий кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «23»

сентября
(указывается дата составления объекта учета)

2002г.





Приложение №2а

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Инв. №24204

к поэтажному плану здания лит. А1 № 24 по улице Красной гвардии

Этаж	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, классная, больничная, каб. врача, магазин, столовая, кухня, корридор, туалет и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру								внутренняя высота комнаты					
				общая полезная	учрежденческая	жилая	культурно-просветительная	коммунально-бытовая	лечебно-санитарная и летских учреждений	торговая	складская		производственная	служебно-подсобная	прочая		
																в том числе	
1	1	1	кабинет	17.4	17.4												2.90
	2		кабинет	36.9	36.9												
	3		корридор	24.8									24.8				
	5		кабинет	17.6	17.6												
	21		кабинет	17.4	17.4												
				итого по пом. 1	114.1	89.3							24.8				
2	6		встроенный шкаф	2.1								2.1					
	7		подсобное	6.0								6.0					
	10		лаборатория	17.5	17.5												
	11		лаборатория	52.6	52.6												
	12		лаборатория	21.7	21.7												
				итого по пом. 2	99.9	91.8							8.1				
				места общего пользования:													
	4		лестничная клетка	16.8									16.8				
	9		корридор	50.4									50.4				
	13		корридор	14.5									14.5				
	20		корридор	65.2									65.2				
			итого места общего пользования	146.9								146.9					
			итого по пом. 1,2 без мест общего пользования	214.0	181.1							32.9					
			итого по пом. 1,2 с местами общего пользования	360.9	181.1							179.8					

Приложение №2а

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Иив. №24204

к поэтажному плану здания лит. А1 № 24 по улице Красной гвардии

Этаж	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, классная, больничная, каб. врача, магазин, столовая, кухня, коридор, туалет и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру												
				общая полезная	в том числе									внутренняя высота комнаты		
					учрежденческая	жилая	культурно-просветительная	коммунально-бытовая	лечебно-санитарная и детских учреждений	торговая	складская	производственная	служебно-подсобная		прочая	
2	3	1	кабинет	32.5	32.5											2.90
		1а	встроенный шкаф	1.9									1.9			
		1б	встроенный шкаф	1.0									1.0			
		2	приемная	11.6	11.6											
		3	кабинет	17.2	17.2											
		3а	встроенный шкаф	0.5									0.5			
		3б	встроенный шкаф	0.6									0.6			
		4	кабинет	19.7	19.7											
		5	кабинет	42.8	42.8											
		6	кабинет	35.9	35.9											
		7	кабинет	18.4	18.4											
		9	кабинет	8.6	8.6											
		10	кабинет	17.2	17.2											
		10а	встроенный шкаф	0.5									0.5			
		10б	встроенный шкаф	0.6									0.6			
		11	кабинет	19.9	19.9											
		12	кабинет	19.0	19.0											
		12а	встроенный шкаф	0.9									0.9			
		12б	встроенный шкаф	0.4									0.4			
		13	кабинет	12.8	12.8											
		13а	встроенный шкаф	0.9									0.9			
		14	коридор	17.8									17.8			
		15	кабинет	16.0	16.0											
		15а	встроенный шкаф	0.5									0.5			
		15б	встроенный шкаф	0.5									0.5			
		16	коридор	87.9									87.9			
		17	туалет	3.8									3.8			
		18	туалет	3.8									3.8			
		19	кабинет	17.4	17.4											
		27	кабинет	18.1	18.1											
		28	встроенный шкаф	1.2									1.2			
		29	встроенный шкаф	1.2									1.2			
		30	встроенный шкаф	1.1									1.1			
		31	встроенный шкаф	1.1									1.1			

Приложение №2а

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Ив. №24204

к поэтажному плану здания лит. А1 №24 по улице Красной гвардии

Этаж	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, больничная, каб. врача, магазин, столовая, кухня, корридор, туалет и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру											
				общая полезная	в том числе								внутренняя высота комнаты		
					учрежденческая	жилая	культурно-просветительная	коммунально-бытовая	лечебно-санитарная и детских учреждений	торговая	складская	производственная		служебно-подсобная	прочая
3	4	8	кабинет	8.9	8.9										2.90
		8а	встроенный шкаф	1.4								1.4			
		11	кабинет	37.9	37.9										
		11а	встроенный шкаф	1.4								1.4			
		11б	встроенный шкаф	0.7								0.7			
			итого по пом.4 без мест общего пользования	50.3	46.8							3.5			
			места общего пользования												
		7	лестничная клетка	16.8								16.8			
		9	туалет	2.9								2.9			
		10	туалет	2.9								2.9			
		17	коридор	17.4								17.4			
		19	коридор												
				100.7								100.7			
			итого места общего пользования									140.7			
				140.7											
			итого по пом.4 с местами общего пользования	191.0	46.8							144.2			
			итого по пом.1,2,3,4 без мест общего пользования	759.4	577.6							181.8			
			итого по пом.1,2,3,4 с местами общего пользования	1063.8	577.6							486.2			
			места общего пользования	304.4								304.4			

Описание объекта недвижимости

Адрес (местоположение) *г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Красной Гвардии, 24*

Наименование объекта недвижимости

Нежилые помещения на первом, втором, третьем этажах в четырехэтажном кирпичном нежилом здании

Год постройки - 1986

Литер А1

Этажность - 4

Этаж - 1,2,3.

Подземная этажность -

Номер(а) на поэтажном плане : *пом. № 1,2,3,4*

Назначение *офисное*

Общая площадь здания (помещения) (м²) *1063.8*

в том числе: *места общего пользования - 304.4 м2*

Основная площадь (м²) *577.6*

Внутренняя высота (м). *2.90*

Другая информация: *имеется электроосвещение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, вентиляция.*

Процент износа *10%*

Примечание:

25.09.2002г.

Исполнил

Жарм

(Карчевская О.С.)

25.09.2002

Проверил

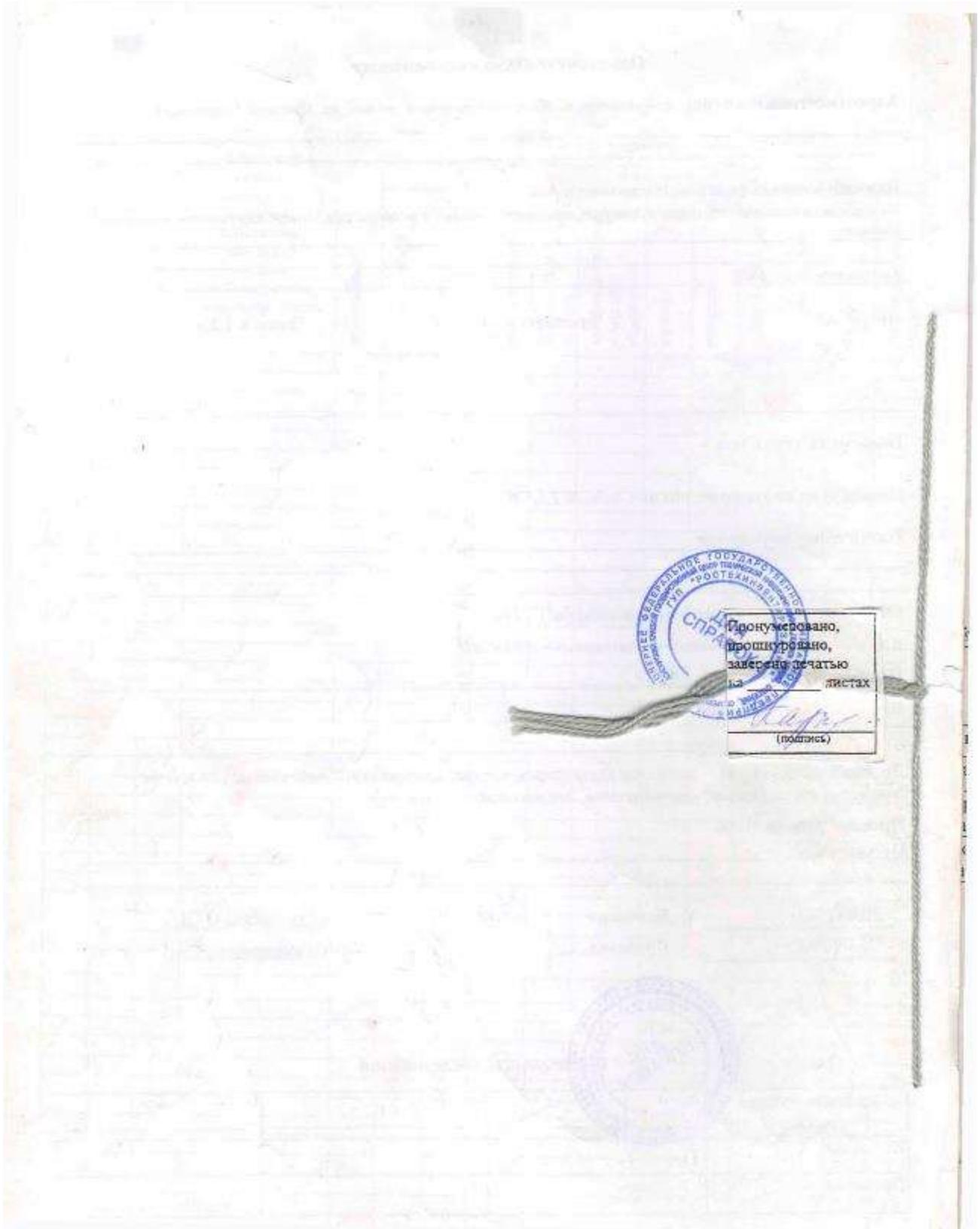
ИИ

(Иванникова Т.А.)



Последующие обследования

Дата завершения работы	“ ” “	г.	“ ” “	г.
Исполнил:				
Проверил:				



Нежилые помещения: №1 площадью 114,10 кв.м, №2 площадью 99,90 кв.м, №3 площадью 495,10 кв.м, №4 площадью 50,30 кв.м, расположенные по адресу: ул. Красной гвардии, д.24 Справка о величине эксплуатационных расходов, связанных с объектом недвижимости, за последний отчетный период. Может включать расчет размера расходов в разрезе следующих показателей:					
Расходы	январь 2021г.	февраль 2021г.	март 2021г.	апрель 2021г.	Средняя ежемесячная стоимость 2021г, руб.
1. Налог на имущество	6191,12	6191,12	6191,12	6191,12	6191,12
2. Платежи за землю (земельный налог, арендная плата)	-	-	-	-	0,00
3. Коммунальные платежи (газ, электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение и т.п.)	48865,44	102977,15	62023,20	53476,56	66835,59
4. Страховые платежи	-	-	-	-	0,00
5. Расходы, связанные с техническим обслуживанием здания (обслуживание	17252,55	17252,55	17252,55	17252,55	17252,55
6. Хозяйственное обслуживание (комплексная уборка помещений)	-	-	-	-	0,00
7. Оплата услуг круглосуточной охраны, обеспечение системы контроля	16000,00	16000,00	16000,00	16000,00	16000,00
8. Расходы на управление зданием (эксплуатация здания осуществляется	-	-	-	-	0,00
9. Расходы на текущий ремонт	1770,00	1770,00	1770,00	1770,00	1770,00
Итого среднемесячная стоимость в 2021г.					108049,26

Начальник ОАХО

АО "Полюс Красноярск"

_____ А.А. Середина