



**СОЮЗ
НЕЗАВИСИМЫХ
ОЦЕНЩИКОВ**



УТВЕРЖДАЮ:

**Генеральный директор
ООО «Союз независимых оценщиков
и консультантов»**

/Хабидулин А. М./

27 июня 2023 г.

О Т Ч Е Т № 11258-Р

от 27 июня 2023 г.

об определении величины рыночной стоимости недвижимого имущества в составе:

-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28.

-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный, 1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28

Дата оценки: 06 июня 2023 года

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ЮниСервис Капитал»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов»



г. Новосибирск, 2022

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с договором № 11258-Р от 06 июня 2023 г., заключенным между Вами и ООО "Союз независимых оценщиков и консультантов", мы произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества:

-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28.

-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28

Целью проведения настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей заключения договора залога, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям.

-Оценка имущества произведена по состоянию на 06 июня 2023г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации СРОО «СВОД»; Национальным кодексом этики Оценщиков Российской Федерации.

Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06 июня 2023 г., округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

127 494 000 (Сто двадцать семь миллионов четыреста девяносто четыре тысячи) рублей с учетом НДС

В том числе:

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. составляет на дату оценки:

164 000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491 составляет на дату оценки:

127 330 000 (Сто двадцать семь миллионов триста тридцать тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06 июня 2023 г., округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

99 203 000 (Девяносто девять миллионов двести три тысячи) рублей с учетом НДС

В том числе:

Ликвидационная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. составляет на дату оценки:

128 000 (Сто двадцать восемь тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м., Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491 составляет на дату оценки:

99 075 000 (Девяносто девять миллионов семьдесят пять тысяч) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	12
9 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
10 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	12
12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	16
13 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
15 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
16 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
17 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
18 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	40
19 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
20. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	42
21 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	45
22 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ ФОТО №1.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 – ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 – ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНЩИКА.....	59

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 11258-Р от 06 июня 2023 г., заключенный между ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов», в лице генерального директора Хабибулина Артема Маратовича, действующего на основании Устава и ООО «ЮниСервис Капитал», в лице генерального директора Антипина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава.

1.2 Основные факты и выводы

1.2.1 Общая информация, идентифицирующая объектов оценки

Таблица 1.1 – Информация, идентифицирующая объектов оценки

Объект оценки	-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28 -Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28
Объект оценки (наименование, принятое в отчете)	Помещения
Адрес объекта оценки	Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28
Площадь объекта оценки	Площадь помещений 1867 кв. м.
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Текущее использование объектов оценки	По назначению
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «ЮниСервис Капитал»
Оцениваемые права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Согласно выпискам из ЕГРН от 08.06.2023 г. № КУВИ-001/2023-133830621 и от 01.06.2023 г. № КУВИ-001/2023-126831182 зарегистрированы обременения ипотекой номер регистрационной записи 54:35:101210:491-54/163/2021-10 и 54:35:101310:192-54/163/2021-10 от 16.02.2021 г. Оценка производилась без учета обременений

1.2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая стоимость (округленно), руб.
Вес подхода, %	–	100,00	–	
-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28	Не применялся	164 000,00	Не применялся	164 000,00
-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица	Не применялся	127 330 000,00	Не применялся	127 330 000,00

1.2.3 Итоговая величина стоимости объекта

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06 июня 2023г. округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

127 494 000 (Сто двадцать семь миллионов четыреста девяносто четыре тысячи) рублей с учетом НДС

В том числе:

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. составляет на дату оценки:

164 000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491 составляет на дату оценки:

127 330 000 (Сто двадцать семь миллионов триста тридцать тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06 июня 2023 г., округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

99 203 000 (Девяносто девять миллионов двести три тысячи) рублей с учетом НДС

В том числе:

Ликвидационная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. составляет на дату оценки:

128 000 (Сто двадцать восемь тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м., Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491 составляет на дату оценки:

99 075 000 (Девяносто девять миллионов семьдесят пять тысяч) рублей

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объект оценки	-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28 -Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный, 1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28
Имущественные права	Право собственности на объект недвижимости
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Проведение оценки предмета залога для раскрытия Отчета об оценке (в сети Интернет, используемой для раскрытия информации); для заключения договора страхования Объекта оценки.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	06 июня 2023г.
Дата осмотра объекта	06 июня 2023 г.
Срок проведения оценки	06 июня 2023 г. – 27 июня 2023 г.
Дата составления отчета	27 июня 2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из ЕГРН от 08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133830621 Выписка из ЕГРН от 01.06.2023г. № КУВИ-001/2023-126831182 Технический паспорт на здание по состоянию на 29.06.2005 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Имущество оценивается без учета обременений. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, указанных в целях оценки
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
---	--------------

3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации СРОО «СВОД»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком

4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы,

отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения технических документов, предоставленных Заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотношенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информации, предоставленной специализированными аналитическими агентствами, информации агентств недвижимости, опубликованной в периодической печати и открытых данных сети Интернет.

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

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

Таблица 4.2 – Анализ предоставленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоподтверждающих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии).	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено. Имущество, не являющееся недвижимым, в составе объекта оценки отсутствует
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1 – Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЮниСервис Капитал»
Реквизиты Заказчика	630099, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Романова, 28 офис 503 ИНН 5407068298 КПП 540601001 ОГРН 1095407012469 р/с 40702810400000003700 в АО «Банк Акцент» к/с 30101810200000000815 БИК 045004815

Таблица 5.2– Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Исполнитель	ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов»,
--------------------	---

Место нахождения, офис исполнителя	Россия, г. Новосибирск, ул. Красный Проспект, д.157/1, оф. 410
Реквизиты исполнителя	ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов» 630049, г. Новосибирск, Красный Проспект, д.157/1, оф. 410 ИНН 5407059737, КПП 540201001 ОГРН 1095407002570 от 24.02.2009 г р/с 407 028 104 010 000 020 15 в банк «Левобережный» (ПАО) г. Новосибирск к/с 301 018 101 000 000 000 08 50 БИК 045004850
Оценщик	Ивлев Михаил Леонидович. Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Новосибирский Государственный Университет» ДВС № 0260937 от 16.06.2000 г. квалификация – экономист по специальности «Математические методы в экономике». Диплом о профессиональной переподготовке Сибирского государственного университета путей сообщения ПП № 356504 от 01.04.2002 г. по программе «Оценочная деятельность», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. № 90. Свидетельство о повышении квалификации Сибирского государственного университета путей сообщения от 28.12.2004 г. по программе «Оценочная деятельность», рег. № 19031 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №026628 от 28.07.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026637-1 от 28.07.2021 г. Общий стаж профессиональной деятельности в оценке с 01.10.1999г.
Информация о членстве в саморегулируемых организациях	НП Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201, № 0014 от 20.05.2013 г. в Государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
Информация о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № R391R/776/500018/22. Срок действия договора страхования с 22.09.2022 г. по 21.09.2023 г., выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 руб.
Информация о страховании юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № R391R/776/500010/23 от 28.03.2022 г. Срок действия договора страхования с 01.04.2023 г по 31.03.2024 г. АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, указанных в целях оценки;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Пределы применения полученного результата

Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для целей, указанных в отчете, и действительна в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно до тысяч, с учетом НДС.

Специальные допущения и ограничительные условия отсутствуют.

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

Количественные и качественные характеристики объектов установлены на основании документов, указанных в Приложении к отчету.

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной.

При проведении оценки Оценщиком использованы следующие данные:

- 1) данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком;
- 2) собственные исследования рынка;
- 3) исследования рынка, проведенные специализированными организациями;
- 4) нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- 5) справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- 6) методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- 7) Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

9 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий. В результате сделки купли–продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

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

10 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям стандартов в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных

стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
-------	---	--------------------------------------

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» Протокол № 55-1/2022 от «01» декабря 2022 года утверждены новые стандарты в дополнение к существующим. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СРОО «СВОД» можно ознакомиться на сайте <http://www.srosvod.ru/>

13 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице 13.1 приведено точное описание объектов оценки

Источники информации, на основании которых приведено описание, представлены в приложении настоящего отчета.

Таблица 13.1 – Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание объекта оценки	Источник информации
Объект оценки	-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. -Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный, 1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491.	Выписка из ЕГРН от 08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133830621 Выписка из ЕГРН от 01.06.2023г. № КУВИ-001/2023-126831182 Технический паспорт на здание по состоянию на 29.06.2005 г. Договор аренды земельного участка №119762 от 22.12.2014 г.
Количественные и Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки	Анализ показал, что элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки, отсутствуют	Собственное исследование объекта оценки.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению	Выписка из ЕГРН от 08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133830621 Выписка из ЕГРН от 01.06.2023г. № КУВИ-001/2023-126831182
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека. Основание государственной регистрации: Решение о выпуске ценных бумаг от 28.01.2021 № 4-02-00534-R.	Технический паспорт на здание по состоянию на 29.06.2005 г. Договор аренды земельного участка №119762 от 22.12.2014 г. Собственное исследование объекта оценки. Фотоматериалы
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не обнаружено.	Собственное исследование объекта оценки.

В таблице 13.2 приведены количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 13.2 – Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Наименование параметра	Описание
Местоположение	Новосибирская обл. г. Новосибирск, улица Романова, 28
Общая площадь помещений, м ²	1867
Этаж расположения/этажность	Этаж Цоколь, 1,2,3,4,5. Этажность 5.
Тип помещений	Административные

Инженерные системы	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация.
Состояние помещений	Отличное
Отделка помещений	Офисная отделка
Сведения об устареваниях	Анализ показал, что функциональное и внешнее устаревание у объекта оценки отсутствуют
Сведения о перепланировках, в том числе незарегистрированных	На объекте есть незначительные перепланировки. Перепланировки не относятся к изменению внешних границ, сносу всех перегородок, изменению количества этажей и устройству лестниц

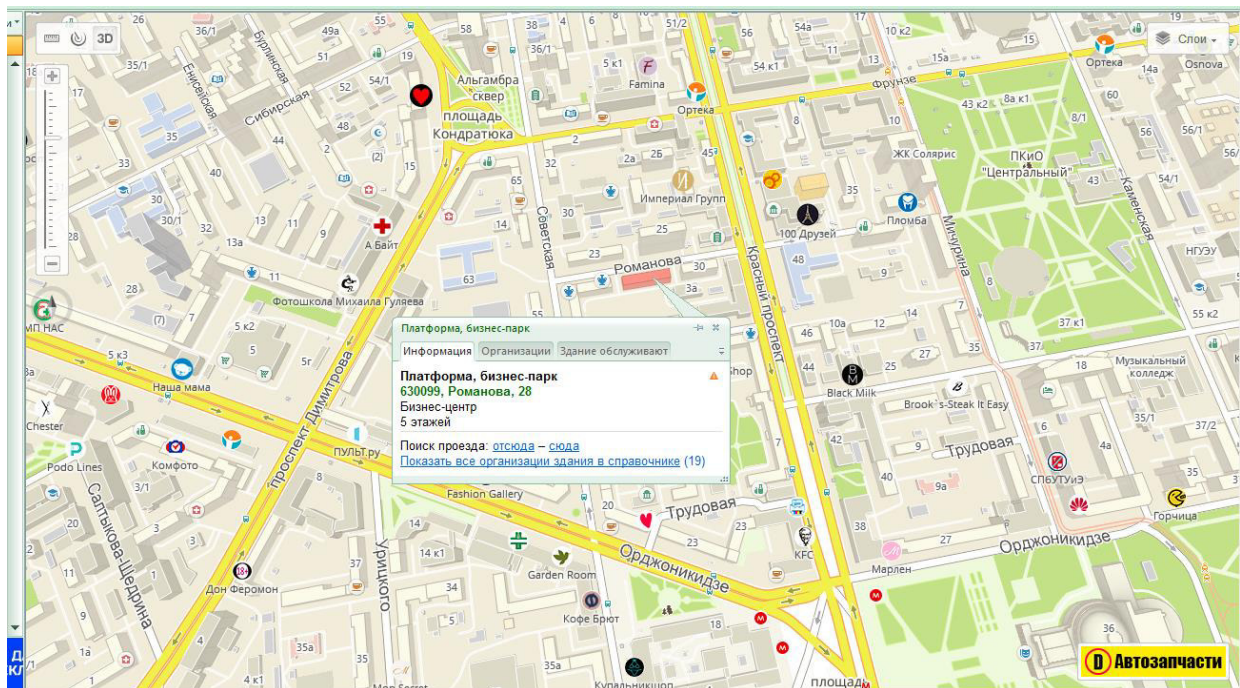


Рисунок 13.1 – Местоположение объекта оценки

14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, – и является наилучшим.

Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически осуществимым;
- финансово обоснованным;
- обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

Наиболее эффективное использование участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что земельный участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имевшихся зданий и сооружений). Так как объектом оценки является нежилые помещения, входящие в состав капитального здания, снос которого нецелесообразен, анализ НЭИ земельного участка как свободного не проводится по причине отсутствия физической возможности освободить участок от построек.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как помещения, то есть, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на стандартных вышеперечисленных четырех критериях.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями представлен в таблице 14.1.

Таблица 14.1 – Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования помещения

Варианты использования недвижимости	Критерии наилучшего и наиболее эффективного использования				Наилучшее и наиболее эффективное использование
	законодательная разрешенность	физическая осуществимость	финансовая целесообразность	максимальная продуктивность	
Жилая	не разрешено	осуществимо	Не целесообразно т.к. потребует изменения использования всего здания		Размещение административно-торгово-офисной недвижимости или помещениями сферы услуг
Торговая	разрешено	осуществимо	Целесообразно	вероятна, т.к. в месте расположения объекта оценки существует спрос на аналогичную недвижимость	
Офисная	разрешено	осуществимо			
Производственная	не разрешено	Не осуществимо	НЕ целесообразно		

Варианты использования недвижимости	Критерии наилучшего и наиболее эффективного использования				Наилучшее и наиболее эффективное использование
	законодательная разрешенность	физическая осуществимость	финансовая целесообразность	максимальная продуктивность	
о–складская			т.к. потребует изменения использования всего здания		

Вывод по анализу НЭИ

После проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка с улучшениями, с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного, и обеспечивающего наивысшую доходность, является существующее использование в качестве помещения административно-торгового назначения.

Отметим, что в данном случае земельный участок не входит в состав оцениваемого объекта.

15 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости (см. п.15.1-15.2).

15.1. Информация о политических, экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимости объекта оценки

15.1.1. Социально-экономическое положение Новосибирской области

Главные выводы из анализа социально-экономического развития

При подготовке обзора использованы материалы Федеральной службы государственной статистики (РОССТАТ) <https://novosibstat.gks.ru/>. Социально-экономическое положение России на январь 2022 года приведены ниже.

Таблица 15.1.1 – Основные экономические и социальные показатели

	<i>Январь 2022г.</i>	<i>Индекс физического объема в % к январю 2021г.</i>	<i>Справочно: январь 2021г. в % к январю 2020г.</i>
Индекс промышленного производства	x	109,1	106,3
в том числе:			
добыча полезных ископаемых	x	133,0	104,3
обрабатывающие производства	x	110,5	104,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	88,5	110,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	90,6	129,7
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей ¹⁾	136415,4 ²⁾	115,6 ²⁾	102,4
Инвестиции в основной капитал, млн. рублей ¹⁾	297874,2	106,8	102,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	9652,8	137,9	87,7
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	189,4	в 3,2 р.	46,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	55312,0	108,9	97,7
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	127791,6	97,2	95,6
Оборот общественного питания, млн. рублей	2929,0	114,8	88,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	17459,0	117,9	95,5

Денежные доходы в среднем на душу населения, рублей ^{1), 2)}	34496,0	109,3	103,1
Реальные располагаемые денежные доходы, % ^{1), 2)}	x	103,0	99,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾			
номинальная, рублей	46545,8 ²⁾	111,8 ²⁾	106,3
реальная, %	x	105,1 ²⁾	102,9
Уровень безработицы, % ³⁾	5,4	x	7,1
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁴⁾	1,8	x	5,2
Индекс потребительских цен ⁵⁾	x	101,6	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	101,7	101,5

¹⁾ Данные за 2021 и 2020 гг. соответственно.

²⁾ Предварительные данные.

³⁾ По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за октябрь – декабрь 2021 г. и в среднем за октябрь – декабрь 2020 г. соответственно.

⁴⁾ Оценка на конец декабря 2021 и 2020 гг. соответственно.

⁵⁾ Январь в % к декабрю предыдущего года.

Таблица 15.1.2 Оборот организаций по видам экономической деятельности

в действующих ценах

	Январь 2022г.			Справочно:
	млн рублей	в % к итогу	темп роста в % к январю 2021г.	темп роста январь 2021г. в % к январю 2020г.
Всего	316336,8	100,0	121,0	109,3
в том числе организации с основным видом деятельности:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6210,6	2,0	129,2	109,4
добыча полезных ископаемых	8444,8	2,7	168,7	184,1
обрабатывающие производства	46170,8	14,6	129,0	98,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	16102,8	5,1	103,5	111,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1979,5	0,6	110,4	176,1
строительство	9188,3	2,9	130,5	75,7
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов	163463,5	51,7	116,7	114,1
транспортировка и хранение	32461,2	10,3	127,0	104,3
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	3359,9	1,1	129,4	101,5
деятельность в области информации и связи	7320,7	2,3	118,7	114
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	7625,0	2,4	129,2	102,6
деятельность профессиональная, научная и техническая	5239,5	1,7	123,0	101,9
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3475,4	1,1	129,7	86,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	130,3	0,0	96,7	114,5
образование	1177,9	0,4	124,2	106,5
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3127,0	1,0	136,2	106,5

деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	385,9	0,1	140,9	58,9
предоставление прочих видов услуг	473,6	0,1	91,8	99,4

15.2 Информация о социально-экономических и климатических факторах местоположения Объекта оценки

Общие сведения о Новосибирской области¹

Новосибирская область – субъект Российской Федерации. Входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр – город Новосибирск.

Новосибирская область образована 28 сентября 1937 года путём разделения Западно-Сибирского края на Новосибирскую область и Алтайский край. Впоследствии, в 1943 году, из состава области была выделена Кемеровская, а в 1944 году – Томская области.

Новосибирская область расположена на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. Площадь территории области 178,2 тыс. км². Протяжённость области с запада на восток – 642 км, с севера на юг – 444 км. На севере граничит с Томской областью, на юго-западе – с Казахстаном, на западе – с Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

Основные реки области – Обь и Омь. Плотиной Новосибирской ГЭС образовано Новосибирское водохранилище (т. н. «Обское море»). Также в области расположено около 3 тыс. пресноводных, солёных и горько-солёных озёр (Чаны, Убинское, Сартлан и др). Север и северо-запад области занимает южная часть крупнейшего в мире Васюганского болота.

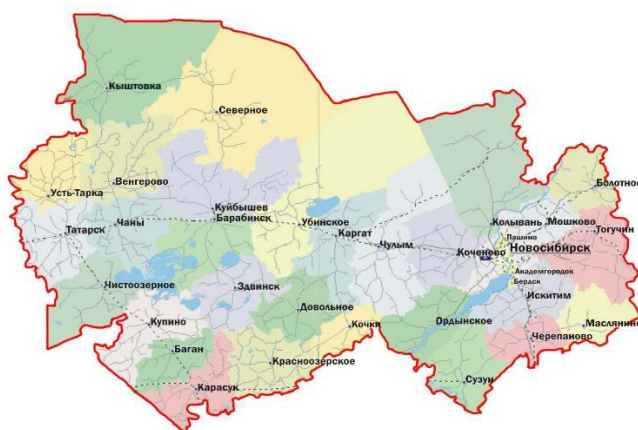


Рисунок 15.2.1 – Карта Новосибирской области

Климат континентальный, средняя температура января от –16 на юге, до –20 °С в северных районах. Средняя температура июля +18...+20 °С. Средняя годовая температура воздуха – 0,2 °С. Абсолютный максимум – +37 °С, минимум – –51 °С. Заморозки на почве начинаются во второй половине сентября и заканчиваются в конце мая. Продолжительность холодного периода – 178, тёплого – 188, безморозного – 120 дней.

Годовое количество осадков ≈ 425 мм, из них 20 % приходится на май–июнь, в частности, в период с апреля по октябрь выпадает (в среднем) 330 мм осадков, в период с ноября по март – 95 мм. Область расположена в степной, лесостепной и таёжной зоне.

Новосибирская область находится в часовой зоне МСК+4 (Красноярское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +7:00.

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 779 555 чел. Плотность населения — 15,64 чел./км². Городское население — 78,93 %.

В Новосибирскую область входят 15 городов (в том числе 8 городов областного подчинения), 30 административных районов, 17 посёлков городского типа, 428 сельских администраций.

В общей сложности, на территории Новосибирской области располагается 523 месторождения различных полезных ископаемых, из которых 83 в настоящее время эксплуатируются.

Во времена СССР в промышленности доминировали машиностроение и пищевая отрасли. В 1990-е годы из-за падения спроса эти отрасли переживали далеко не лучшие времена. Индекс промпроизводства в регионе был отрицательным. В натуральном выражении в 1998 году область произвела треть от объёма продукции 1990-го. Большинство предприятий области значительно сократило производство, обанкротились базовые предприятия: «Сибтекстильмаш», «Вега», «Комета», «Химпласт». Введено и отменено внешнее управление на Металлургическом заводе им. Кузьмина. Обанкротился Оловокомбинат. Испытывают значительные трудности ОАО «ВИНАП» и Новосибирский мясоконсервный комбинат.

Сегодня состояние предприятий не столь плохо, как в 2000 году. Объём производства вырос с 36,5 в 2000 до 256,4 млрд рублей в 2008-м. Производство росло в среднем на 9,2 % ежегодно. Кризис 2008–2009 годов прошёл без больших потерь. С 2005 года структура промышленности почти не изменилась.

¹ [http://web.archive.org/web/20170424151331/http://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область].

На территории области находятся 11 аэропортов, аэропорт «Толмачёво» – международный, федерального значения.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования (Западно-Сибирская железная дорога) – 1530 км. По территории области проходят федеральные трассы М51, М52, М53, а также автодороги Р380, Р384.

Общие сведения о городе Новосибирске^{2,3,4}

Новосибирск – третий по численности населения и тринадцатый по занимаемой площади город в России, имеет статус городского округа. Административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и входящего в её состав Новосибирского района; также город является центром Новосибирской агломерации – крупнейшей в Сибири.

Торговый, деловой, культурный, промышленный, транспортный и научный центр значения.

Основан в 1893 году, статус города получил в 1903 году. Постоянное население на 1 января 2020 года — 1625,6 тыс. человек (58% населения Новосибирской области).

По совокупности указанных признаков Новосибирск часто неофициально именуется столицей Сибири.

Город расположен на Приобском плато, примыкающем к долине реки Обь, рядом с водохранилищем, образованным плотиной Новосибирской ГЭС. Городская территория занимает площадь, равную 505,62 км² (50 562 га). Глава города (мэр) избирается всеобщим голосованием жителей. Эту должность с апреля 2014 года занимает коммунист Анатолий Локоть.

Новосибирск расположен в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины на Приобском плато, примыкающем к долине реки Обь, рядом с водохранилищем, образованным плотиной Новосибирской ГЭС, на пересечении лесной и лесостепной природных зон. Левобережная часть города имеет плоский рельеф, правобережная характеризуется множеством балок, грив и оврагов, поскольку здесь начинается переход к горному рельефу Салаирского кряжа. К городу примыкают Заельцовский и Кудряшовский боры, Новосибирское водохранилище.

Новосибирск находится в континентальной климатической зоне; среднегодовая температура воздуха +1,8 °С. Для города характерны большие колебания среднемесячных (38 °С) и абсолютных (88 °С) температур воздуха. Средняя температура воздуха в январе –16 °С, в июле +19 °С.

До 1960-х годов Левобережье (тогда Заобский район, позже Кировский) и Правобережье находились в разных часовых поясах. До начала 1990-х Новосибирская область находилась в седьмом часовом поясе, что приводило к интересному эффекту: время полёта из аэропорта Толмачёво до Москвы составляло 4 часа, поэтому взлёт и посадка происходили в одно и то же местное время. С 1990-х Новосибирская область находилась в шестом часовом поясе UTC+, (MSK+3), определяемом как «Omsk Time Zone (OMST)». С 27.03.2011 с переводом всех часовых поясов России на 1 час вперёд, Новосибирск расположен в часовом поясе опережающем UTC на 7 часов (UTC+7) и на 3 часа Московское время (MSK+4).

Современный Новосибирск разделяется на 10 административных районов, в которых исторически условно выделяют жилмассивы, микрорайоны и посёлки в городской черте. Причём данные условные образования могут одновременно находиться на территории нескольких административных районов.

С 1 января 2013 года произошла реорганизация администраций Железнодорожного, Заельцовского и Центрального районов в форме их слияния в единый Центральный округ.

Объединенная администрация Центрального округа в полном объёме начинает работу с 1 февраля 2013 года.

Новосибирск является третьим по величине городом в России. Миллионный житель города родился 2 сентября 1962 года. Новосибирск стал одним из немногих мировых рекорсменов по превращению из небольшого города в миллионер, а в XXI веке стал первым из региональных российских городов (после двух исторических столиц), превысившим полуторамиллионное значение численности населения.

Новосибирск – крупнейший транспортный узел Сибири: через него проходят Транссибирская магистраль, железные и шоссейные дороги. В Новосибирске расположено управление Западно-Сибирской железной дороги. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток, Среднюю Азию с европейскими регионами России. Человеческие и торговые потоки в значительной степени способствуют развитию города. Новосибирск является также речным портом.

В Новосибирске сосредоточено большинство крупнейших компаний Новосибирской области во всех секторах экономики: торговле, транспорте и логистике, промышленности, банковском секторе, энергетике, строительстве, информационных технологиях, жилищно-коммунальном хозяйстве, геологоразведке и др. Среднегодовая численность работников организаций составляет 421,2 тысяч человек. По данным Новосибирстата по состоянию на 1 октября 2021 года в Новосибирске количество предприятий составило 92875, а индивидуальных предпринимателей зарегистрировано 47141 человек.

Всемирную известность Новосибирску принёс Новосибирский Академгородок (Новосибирский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук), на территории которого расположены десятки научно-исследовательских институтов, Новосибирский государственный университет, Физико-математическая школа НГУ, Высший колледж информатики НГУ. Недалеко от Новосибирска, в наукограде

² [<http://web.archive.org/web/20170427064651/https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирск>].

³ [<http://novo-sibirsk.ru/to-citizens/economy/social/>].

⁴ [http://novo-sibirsk.ru/upload/iblock/78e/2017_res_h_455.pdf].

Кольцово находится Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор». В посёлке Краснообск расположено Сибирское отделение Российской академии сельскохозяйственных наук.

Всего в Новосибирске 32 высших учебных заведения (11 университетов, 8 академий, 13 институтов), кроме того имеется 14 филиалов вузов других городов России (в том числе Москвы и Санкт-Петербурга). Самым крупным вузом является Новосибирский государственный технический университет (НГТУ), в котором одновременно обучается более 14 тысяч студентов.

Новосибирская агломерация – седьмая по величине агломерация России, её население на 2010 год, по оценке Правительства РФ, составляло 1 млн 997 тыс. человек. В зависимости от этапа формирования, агломерацию относят к группе развитых. Новосибирская агломерация является наиболее значимым межрегиональным центром социально-экономического развития и притяжения для всего макрорегиона Сибирь.

В Новосибирскую агломерацию входят города, имеющие непосредственно общую границу с Новосибирском (первый пояс): г. Бердск, г. Обь, пгт. Кольцово, пгт. Краснообск. Во второй пояс входят г. Искитим, Новосибирский район и части смежных с Новосибирским районов. Всего, на территории агломерации находится 5 городских округов и 7 муниципальных районов, в состав которых входят 10 городских поселений, 110 сельских поселений, 457 сельских населённых пунктов. Общая площадь агломерации составляет 36,86 тыс. км² или 21 % от площади Новосибирской области.

15.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости

В международной практике используются несколько классификаций офисной недвижимости, однако наиболее используемой считается система, разработанная компанией BOMA (Building Owners and Managers Association). Бизнес-центры классифицируют в соответствии с категориями «А», «В» и «С». Отнесение к тому или иному классу в определенной степени субъективно и производится с учетом соответствия определенным характеристикам [25]:

1. Месторасположение.
2. Тип здания.
3. Новизна здания.
4. Системы обслуживания здания, охранная система.
5. Решения в планировке, отделке и конструкции здания.
6. Инженерные системы, системы кондиционирования и вентиляции.
7. Системы телекоммуникаций.
8. Паркинг.
9. Оснащенность здания лифтами.
10. Инфраструктура.

На сегодняшний день совершенно точно можно говорить о том, что рынок коммерческой недвижимости города Новосибирска насыщен предложениями самого различного уровня. Однако, особенность заключается в том, что далеко не на все существующие предложения имеется спрос, некоторые варианты остаются практически без внимания потенциальных покупателей. В частности, к такой категории «невостребованной» коммерческой недвижимости можно отнести офисные помещения. При этом, нельзя говорить о том, что увеличивается процент строительства крупных и средних бизнес-центров. Количество офисных помещений растет по той простой причине, что увеличивается жилой фонд, первые этажи которых используются в качестве нежилых помещений. Результатом этой ситуации становится пресыщенный офисными помещениями рынок недвижимости, в который инвесторы с большой неохотой вкладывают средства, предпочитая более выгодные и интересные предложения. Несколько иначе сложилась ситуация с офисами, расположенными в бизнес-центрах класса «Б», поскольку спрос на них можно назвать достаточно стабильным, что обусловлено относительно невысокой арендной платой из расчета за квадратный метр площади. Бизнес-центры более высокого класса не могут похвастаться таким же достижением, поскольку далеко не все компании Новосибирска могут позволить себе роскошь арендовать офис по высокой цене. В результате, в таких центрах предложение заметно превышает спрос. По данным большинства аналитиков города, на рынке офисной недвижимости видна тенденция роста ее продаж (рис 5):



Рисунок 5 - Тенденция роста продаж недвижимости за 2022-2023 год

Индикаторы рынка недвижимости - числовые параметры, показывающие динамику (рост или падение) цен на офисы за период с февраля 2022 г по февраль 2023 г

Даты	Офисная недвижимость, за м2, руб.	Изменение
06 февраля 2023	1166.23	+1.26%
18 января 2023	1151.57	-3.6%
30 декабря 2022	1192.97	-13.37%
15 декабря 2022	1352.43	-1.96%
02 декабря 2022	1379	-9.25%
17 ноября 2022	1506.6	+0.3%
03 ноября 2022	1502.13	-0.9%
20 октября 2022	1515.67	+15.6%
10 октября 2022	1279.17	+6.67%
23 сентября 2022	1193.8	-10.66%
09 сентября 2022	1321	-7.27%
25 августа 2022	1417.1	-0.43%
17 августа 2022	1423.2	+11.04%
21 июля 2022	1266.06	+0.7%
30 июня 2022	1257.16	+12.42%
17 июня 2022	1101	+3.38%
06 июня 2022	1063.84	+15.17%
20 мая 2022	902.48	+6.98%
06 мая 2022	839.5	-5.97%
21 апреля 2022	889.6	-11.44%
11 апреля 2022	991.34	+1.08%
29 марта 2022	980.6	-0.01%
24 марта 2022	980.65	+3.92%
10 марта 2022	942.19	-22.96%

Таблица 5 - Индикаторы рынка недвижимости города Новосибирск за март 2022 г. по февраль 2023 года.

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Новосибирск в 2022 году относительно докризисного начала 2021 года составило +53%, а спрос в годовой динамике изменился на +100%. В Новосибирске располагается 60 бизнес-центров. Во 2 полугодии 2022г. средние удельные цены предложения выросли по офисным помещениям на 4,6% и торговым помещениям на 4,5%. В декабре 2021 г. максимальный уровень свободных помещений наблюдался в группе объектов класса D – 6,9%. Ко второму полугодю 2022 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Новосибирск достигла 346 кв.м. на 1000 чел.

По оценкам Knight Frank, по итогам 2022 года обеспеченность города Новосибирск торговыми площадями составила 364 кв.м. на 1000 жителей. По оценке Colliers, на конец 2022 года город Новосибирск занимает четырнадцатое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями. Торговые центры в 2022 году показали рост трафика по сравнению с 2021-м, однако так и не смогли вывести посещаемость на допандемийный уровень. По сравнению с 2020 годом трафик сократился в среднем на 15%. Спрос на торговые объекты напрямую связан с возможностью генерировать выручку. В небольших внутриквартальных ТЦ трафик и выручка в 2022 году «вернулись на круги своя». Можно говорить о том, что произошло восстановление посещаемости объектов, а следовательно, и выручки.

В сегменте ТЦ „эконом-минус“ восстановления выручки нет; у арендаторов ТЦ существенного прироста цен не было, поэтому выручка упала примерно так же, как и трафик. Снижение трафика в меньшей степени отразилось на товарообороте ТРЦ; основные причины этого - значительный рост среднего чека и рост конверсии - люди приходят реже, но делают больше покупок за визит. В ТРЦ арендные ставки в 2022 году вернулись на допандемийный уровень. Величина ставок аренды торговой недвижимости в 2022 году снизилась ориентировочно на 15-30%. Наибольшее снижение арендных ставок зафиксировано в торговых центрах специализированного и районного форматов. В торговых центрах окружного формата изменение арендных ставок не отмечалось. Спрос на новые площади ТРЦ не увеличился. ТРЦ «Европейский» на перекрестке улиц Богдана Хмельницкого, Танковой и Дуси Ковальчук, который должен был начать работать еще 6 лет назад, к концу 2022 года не достроен.

Нельзя не отметить и ту особенность, что во многих торговых центрах владельцами помещений, сумевшими пережить волну кризиса и не распродать собственные торговые площади, диктуется единая политика менеджмента. Соответственно растет и спрос на площади в таких центрах, что является результатом именно единой концепции. И, напротив, с большими трудностями сталкиваются те торговые центры, которые не сумели прийти к общей концепции, поскольку их предложения не вызывают интереса у арендаторов. В период волны кризиса 2020-2021 годов наблюдалось достаточно много свободных помещений даже в выгодных и интересных для инвесторов торговых центрах. Поскольку сложная финансовая ситуация вынудила некоторых арендодателей сократить собственные площади, но при этом они все также должны были придерживаться концепции торгового центра, согласно которой у них не было возможности сдавать помещения тем арендаторам, которые не удовлетворяют условий единой политики менеджмента. В целом же, ситуация на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска достаточно стабильна и в ближайшее время она вряд ли изменится.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas. Среди брендов, которые провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, XC) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite 52 (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. Недавно стало известно, что «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России. Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Irekyol и Twist (через партнера), Enza Home, французский Precise Paris и другие. По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых сделок по аренде помещений в торговых центрах.

- В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

- К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.

- В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.

- Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных 53 арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста. Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года. Рынок аренды офисной недвижимости в Новосибирске, по данным риелторов, стагнирует на фоне общей неопределенности в экономике: новые объекты не строятся, массового притока крупных компаний не наблюдается уже не первый год. Несмотря на снятие коронавирусных ограничений, спрос на аренду офисов в первом полугодии 2022-го вырос всего на 3,4%. Вместе с тем, по данным «Авито Недвижимости», в июне рост предложения составил 25% по сравнению с тем же месяцем прошлого года. Одни эксперты объясняют ситуацию уходом зарубежных брендов и финансовыми трудностями местных компаний. Другие участники рынка полагают, что происходит возвращение к норме после спада в предыдущие месяцы. Спрос на аренду офисов в Новосибирске, по данным «Авито Недвижимости», во втором полугодии 2022-го вырос к аналогичному показателю прошлого года на 3,4%. При этом если в ноябре он увеличился (в годовом выражении) на 19,3%, то к июню темп прироста сократился до 1,3%. «На данный момент говорить о массовом возвращении в офисы после пандемии нельзя. В то же время на рынке активно увеличивается количество предложений: к концу июня их прирост составил 24,8% в сравнении с июнем 2021 года», — сообщила „Ъ-Сибирь“ руководитель группы продаж в категории «Коммерческая недвижимость» на «Авито». В среднем за первое полугодие годовой прирост новых предложений составил 12,5%, в ноябре 2022 года — 7,8%. Массовое появление новых вариантов на рынке в июне вызвано не только уходом зарубежных брендов, но и влиянием других факторов: от решения предприятий перевести штат на удаленку из-за финансовых трудностей до закрытия целых компаний, например оптовиков, чья деятельность была «завязана» на импорте товаров из западных стран.

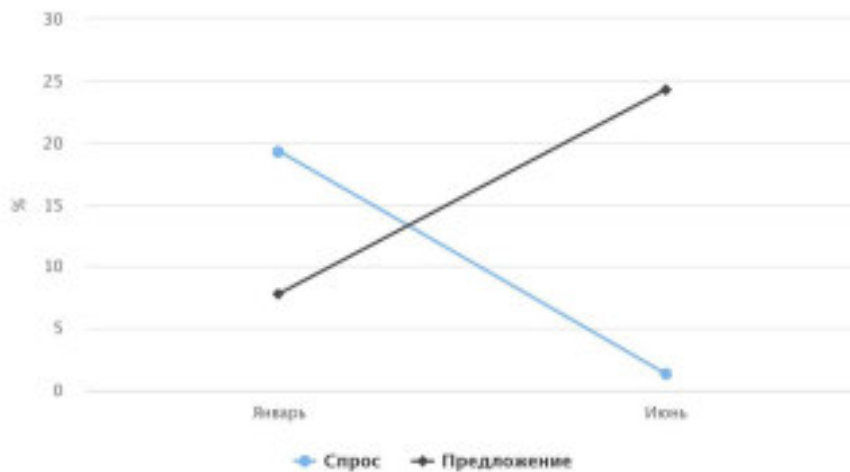


Рисунок 6 – Динамика спроса и предложения аренды офисов в г. Новосибирск на 2023 г .

По итогам данной информации можно сделать вывод, что предложение превышает спрос

Составлено на основании данных: http://www2.bigpi.bivsk.ru/vkr2018/file/kmit_29_03_2023_10_46_39.pdf

16 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно «Федеральным Стандартам оценки №1», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г № 297, существуют три общепринятых подхода к определению стоимости объекта оценки:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами–аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом–аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015г. №299, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135–ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Таблица 16.1 – Обзор подходов и методов оценки недвижимого имущества

Подход	Метод	Суть метода	Область применения
Затратный	метод количественного обследования	расчёт стоимости нового объекта путем абсолютно точного количественного определения всех материалов и	оценка уникальных объектов; оценка объектов незавершенного строительства;

Подход	Метод	Суть метода	Область применения
		трудозатрат, относящихся к строительству объекта с последующим вычитанием накопленного износа	оценка в целях страхования; оценка ущерба, ремонтов, реконструкций
	метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	расчёт стоимости строительства новой сравнительной единицы аналогичного объекта с корректировкой на имеющиеся различия и умножением на количество единиц оцениваемого объекта с использованием укрупненных удельных показателей с последующим вычитанием накопленного износа	оценка на малоактивных рынках; оценка при недостатке информации для применения других подходов; оценка специализированных объектов
	метод укрупненных элементных показателей стоимости	расчёт стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, и т. д. с использованием справочных данных об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ, с последующим вычитанием накопленного износа	оценка новых или недавно возведенных объектов; оценка объектов незавершенного строительства; оценка для целей налогообложения; оценка специализированных объектов
	метод единичных расценок	расчёт стоимости строительства путем разработки полной сметы на строительство объекта с применением единичных расценок, взятых из специальных справочников и ценников, или анализ и переработку оценщиком существующих смет на здание, с последующим вычитанием накопленного износа	выполненных на малоактивных рынках; оценка при недостатке информации для применения других подходов; оценка специализированных объектов
	метод объектов – аналогов	расчёт стоимости нового объекта непосредственно по стоимости объекта – аналога с выполнением корректировки по совокупности их конструктивных различий с последующим вычитанием накопленного износа	оценка объектов, выполненных по типовым проектам; оценка при недостатке информации для применения других подходов; оценка специализированных объектов
	Сравнительный	прямое сравнение с аналогами	подбор и анализ информации о недавних сделках с аналогичными объектами с внесением поправок, учитывающих различия между объектом оценки и объектом – аналогом
сравнение на основе анализа показателей дохода и цены продажи		анализ доходных показателей объектов – аналогов, активно продающихся на рынке, с применением валового рентного мультипликатора или общего коэффициента капитализации	оценка на активных рынках; оценка доходоприносящих объектов
Доходный	прямая капитализация	величина годового дохода переводится в показатель стоимости объекта, при этом стоимость определяется путем деления дохода на соответствующую ставку капитализации	оценка на активных рынках
	капитализация по норме отдачи	будущие доходы переводятся в настоящую стоимость объекта путем дисконтирования каждого денежного потока соответствующей нормой отдачи или путем капитализации дохода коэффициентом капитализации, учитывающим характер поступающих доходов, изменение стоимости собственности и ожидаемую норму отдачи, при этом, денежный поток может быть сжат или развернут (метод дисконтированных денежных потоков)	оценка доходоприносящих объектов, в том числе, с неравномерным поступлением дохода

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определение рыночной стоимости земельного участка;
- определение стоимости нового строительства улучшений (зданий, сооружений), находящихся на участке;
- определение величины накопленного износа;
- уменьшение стоимости нового строительства на сумму износа для получения остаточной стоимости здания;
- суммирование величин остаточной стоимости здания и стоимости земельного участка.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа.

Физический износ имущества – это частичная или полная потеря объектами своих первоначальных технических или эксплуатационных качеств. Такой тип износа может быть устранимым или неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Накопленный износ – это уменьшение стоимости замещения объекта оценки, которое происходит в результате его физического разрушения, функционального и внешнего устаревания, или комбинации этих причин.

Данный подход широко применяется в практике оценки, особенно, на малоактивных рынках, для объектов, по которым подбор аналогов затруднен или невозможен из-за их специфики. Оценщик не располагает достоверной информацией о строительном объеме здания, и общей площади здания в котором располагается объект оценки. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основу сравнительного подхода составляют следующие принципы:

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение уместных единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

– приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены на недвижимость. К основным элементам сравнения относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли–продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

По состоянию на дату оценки Оценщику удалось собрать достаточное количество достоверной информации о ценах предложения аналогичных объектов на рынке, поэтому применение сравнительного подхода возможно.

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или метод дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход при оценке недвижимости включает следующие этапы:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация/дисконтирование будущих доходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется как возможное получение дохода от сдачи объекта недвижимости, входящего в состав объекта оценки в аренду.

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

В данном случае ввиду того, что сдача в аренду объекта в целом маловероятна в связи с большим объемом площадей, для расчета доходов необходимо разбиение объекта на помещения, что потребует большого количества предположений. Кроме того, в этом случае информацию о расходах найти или спрогнозировать с достаточной долей уверенности также сложно. Принимая во внимание вышеизложенное оценщик решил отказаться от применения доходного подхода.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, при расчете стоимости оцениваемого имущества Оценщик использовал сравнительный подход к оценке объекта оценки.

17 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами–аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом–аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов–аналогов. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли–продажи и предложениях. Любое отличие условий продажи объекта–аналога от типичных рыночных условий на дату проведения

оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы полнота и достоверность информации.

Так как объект оценки относится к активному сектору рынка недвижимости, для которого имеется достаточно объектов–аналогов, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен метод прямого сравнения с аналогами.

Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности и подбор объектов–аналогов для объекта оценки;
- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта–аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов–аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта–аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам–аналогам.

Исследование рынка и выбор объектов–аналогов

Проведенный анализ выявил, что на дату оценки в населенном пункте, где расположен объект оценки, на рынке продажи имеется достаточное количество предложений аналогичных оцениваемым объектам.

Выбор объектов–аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты–аналоги, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте, в градостроительной зоне, аналогичной комфортности с аналогичными конструктивными несущими и ограждающими конструкциями.

Таким образом, в качестве аналогов были выбраны объекты недвижимости со следующими характеристиками:

- нежилое помещение, площадью от 500 до 3000 кв.м;
- расположение в г. Новосибирске, в Центральном и Железнодорожном районах;
- назначение – административное, с другими типами помещений.
- состояние – хорошее, отличное.

Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади.

Выбор объектов–аналогов из предложений в г. Новосибирске на дату оценки приведен в таблице 17.1.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта–аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта–аналога по всем элементам сравнения приведен в таблице 17.1.

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

Таблица 17.1 – Основные характеристики объектов–аналогов

Элементы сравнения	Объекты аналоги			
	1	2	3	4
Наименование	<i>Нежилое помещение</i>	<i>Нежилое помещение</i>	<i>Нежилое помещение</i>	<i>Нежилое помещение</i>
Источник информации	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/285206641/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/279600980/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/285729526/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/254311651/
Цена продажи	42 000 000	78 824 003	52 000 000	63 990 000
Передаваемые права	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Условия рынка (время продажи)	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, Каменская ул., 53	Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Вокзальная магистраль, д. 8б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, Комсомольский просп., 24	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, Красный просп., 11
Площадь общая, м ²	516,0	979,6	641,4	744,3
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	есть
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Этаж расположения	5 этаж	3 этаж	7 этаж	1,цоколь
Внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка

Таблица 17.2 – Расчет стоимости по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
<i>Наименование</i>	<i>Нежилое помещение</i>	<i>Нежилое помещение</i>	<i>Нежилое помещение</i>	<i>Нежилое помещение</i>	<i>Нежилое помещение</i>
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/285206641/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/279600980/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/285729526/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/254311651/
Цена предложения		42 000 000	78 824 003	52 000 000	63 990 000
Площадь общая, м ²	1867,00	516,00	979,60	641	744,3
Цена предложения за 1 м ²		81 395,35	80 465,50	81 072,65	85 973,40
<i>Корректировка на торг</i>		<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>70 000,00</i>	<i>69 200,33</i>	<i>69 722,48</i>	<i>73 937,12</i>
Передаваемые права и тип объекта	Право собственности на помещение, земельный участок на праве аренды	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен	Право собственности на помещение, земельный участок не выделен
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>70 000,00</i>	<i>69 200,33</i>	<i>69 722,48</i>	<i>73 937,12</i>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>70 000,00</i>	<i>69 200,33</i>	<i>69 722,48</i>	<i>73 937,12</i>
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>70 000,00</i>	<i>69 200,33</i>	<i>69 722,48</i>	<i>73 937,12</i>
Условия рынка (время продажи)	июн.23	июн.23	июн.23	июн.23	июн.23
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>70 000,00</i>	<i>69 200,33</i>	<i>69 722,48</i>	<i>73 937,12</i>
Местоположение	город Новосибирск, Октябрьский район, улица Романова, дом 28	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, Каменская ул., 53	Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Вокзальная магистраль, д. 8б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, Комсомольский просп., 24	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, Красный просп., 11
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>70 000,00</i>	<i>69 200,33</i>	<i>69 722,48</i>	<i>73 937,12</i>
Местоположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>70 000,00</i>	<i>69 200,33</i>	<i>69 722,48</i>	<i>73 937,12</i>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
Наличие отдельного входа	Есть	нет	нет	нет	есть
<i>Корректировка</i>		8%	8%	8%	0%
Скорректированная цена		75 600,00	74 736,36	75 300,28	73 937,12
Площадь общая, м ²	1867,00	516,00	979,60	641,40	744,30
<i>Корректировка</i>		<i>-13,19%</i>	<i>-6,85%</i>	<i>-11,09%</i>	<i>-9,62%</i>
Скорректированная цена		65 627,73	69 617,98	66 950,67	66 823,46
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		65 627,73	69 617,98	66 950,67	66 823,46
Этаж расположения	Цоколь,1,2,3,4,5	5 этаж	3 этаж	7 этаж	1,цоколь
<i>Корректировка</i>		1,8%	1,8%	1,8%	-1,5%
Скорректированная цена		66 807,56	70 869,54	68 154,27	65 806,58
Внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		66 807,56	70 869,54	68 154,27	65 806,58
Скорректированная цена		66 807,56	70 869,54	68 154,27	65 806,58
Среднее арифметическое		67 909,49			
Среднее квадратическое отклонение		1 901,20			
Коэффициент вариации		2,80%			
Совокупная корректировка		0,37	0,31	0,35	0,61
Величина, обратная совокупной корректировке		2,70	3,26	2,87	1,63
Весовой коэффициент		25,85%	31,20%	27,41%	15,55%
Удельная стоимость объекта, руб. за 1кв.м.	68288,18				
Итоговая стоимость объекта (округленно), руб.	127 494 000,00				
-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192.	164000,00				
-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м., номера на поэтажном плане: Цокольный эт.: (15-20); 1 эт.: (1-7,27,28); 2 эт.: (1-34); 3 эт.: (1-12,16-18, 21,23-27,29-31,33); 4 эт.: (1,3-19,26,27); 5 эт.: (2-21,23,24,26-28). Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491.	127 330 000,00				

Корректировка значения единиц сравнения (комментарии к Таблице 17.2)

В настоящем отчете применен метод сравнения продаж. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта–аналога с оцениваемым, и определением процентной поправки к рыночной стоимости 1 кв. м. аналога.

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки.

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

Расчет стоимости объекта оценки сведен в Таблицу 17.2, где анализировались факторы, по которым оцениваемый объект отличается от объектов–аналогов. При расчете используются относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

Итоговая стоимость определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов.

Обоснование корректировок

Качество прав

Оценке подлежит право собственности на объект капитального строительства. У аналогов 1,2,3,4 также передается право собственности на объект капитального строительства. Корректировка не производилась

Условия финансирования

Так как отсутствует льготное кредитование продавцом и расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то условия финансирования являются типичными. Корректировка на условия финансирования не применяется.

Особые условия

Объект оценки предполагается использовать по назначению, финансовое давление на сделку отсутствует, кредитование продавцом покупателя не предполагается. Так как отсутствует финансовое давление при продаже объектов–аналогов, объекты–аналоги выставлены на открытый рынок (отсутствует связь купли–продажи и аренды одновременно), следовательно, особые условия сделки отсутствуют. Корректировка на особые условия не применяется.

Условия рынка

Изменение цен во времени. Объекты–аналоги выставлены на продажу в июне 2023 года, что совпадает с датой оценки. Корректировка на изменение цен во времени не применяется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Оценщик счел необходимым внести данную корректировку для всех аналогов, т.к. она связана с тем, что реальные сделки по аренде объектов коммерческой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Величина корректировки на торг определена согласно данным статьи Живаева Максима Витальевича «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2022» на уровне близком к максимальному.

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	18	10
Офисные здания и помещения	2	18	10
Производственно-складские здания и помещения	3	21	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	30	18
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	14	8
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Местоположение

У объектов-аналогов и объекта оценки принципиальные различия факторов местоположения отсутствуют. Объект оценки располагается в Центральном районе. Объекты аналоги находятся в Центральном и Железнодорожном районе. Корректировка не применялась

Физические характеристики

На тип здания. Данная корректировка не применялась, так как объекты принадлежат в целом к одинаковому типу зданий

На наличие инженерных коммуникаций. Все объекты аналоги также как и объект оценки имеют все необходимые инженерные коммуникации. Корректировка не требуется.

Расположение относительно красной линии

Данная корректировка учитывает влияние инвестиционной привлекательности объектов, расположенных на красной линии, по отношению к аналогичным объектам, расположенным внутриквартально. Так как объекты-аналоги расположены на первых линиях дорог, т.е. выходят на красную линию, так же как и объект оценки, корректировка не применялась.

На общую площадь

Корректировка на «общую площадь» определена согласно данным статьи Живаева Максима Витальевича «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2021».

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$Кор.пл. = (S_{00}/S_{0c})K_t$, где:

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

S_{00} – площадь объекта оценки;

S_{0c} – площадь объекта сравнения;

K_t – коэффициент торможения (для офисного помещения взят равным среднему значению --0,11).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,23	-0,12
Дома	-0,01	-0,23	-0,12

На состояние здания и отделки.

У объекта оценки помещения в соответствии с исследованием оценщика находятся в состоянии с отделкой в Хорошем состоянии. По представленной в объявлениях информации, и по данным предоставленным риэлтерскими организациями объекты-аналоги находятся в аналогичной отделке и состоянии. Корректировка не применялась

На Этаж

Объект оценки располагается в многоэтажном здании. Объекты аналоги располагаются на различных этажах, и в различных зданиях, что требует внесения корректировок. Корректировка на «этаж» определена согласно данным статьи Живаева Максима Витальевича «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4

Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,68	0,90	0,79
	Офисные здания и помещения	0,76	0,90	0,83
	Производственно-складские здания и помещения	0,78	0,89	0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,78	0,95	0,86
	Офисные здания и помещения	0,74	0,94	0,84
	Производственно-складские здания и помещения	0,80	0,90	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,77	0,91	0,84
	Офисные здания и помещения	0,85	0,93	0,89
	Производственно-складские здания и помещения	0,79	0,93	0,86

Таблица 17.3 – Расчет корректировки на этаж

СООТНОШЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ, %	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4
Цоколь	1%	0%	0%	0%	50%
1 этаж	15%	0	0	0	50%
средние этажи	84%	100%	100%	100%	0%
Корректирующий коэффициент					
Цоколь	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
1 этаж	1	1	1	1	1
средние этажи	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Совокупная корректировка оп отношению к 1 этажу	0,906	0,89	0,89	0,89	0,92
Корректировка на этаж, %		1,80%	1,80%	1,80%	-1,52%

На наличие отдельного входа.

Данная корректировка применялась, поскольку объект оценки обладает отдельным входом, а объекты аналоги не все имеют отдельный вход и объекты-аналоги являются административными помещениями. Корректировка определена согласно данным статьи Живаева Максима Витальевича «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2022» на уровне 8% для объектов не имеющих отдельного входа

Корректировка на степень выделенности объекта

Наименование объекта	Отношение удельной цены встроенного объекта к удельной цене аналогичного отдельно стоящего объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	0,84	0,97	0,90
Офисные здания и помещения	0,86	0,98	0,92

Правило внесения корректировок:

Если оцениваемый объект лучше объекта-аналога, величина корректировки будет положительной, если хуже – отрицательной.

Определение весовых коэффициентов:

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену

аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Весовые коэффициенты q_i , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_i = \frac{1}{A_i} \bigg/ \sum_{i=1}^n \frac{1}{A_i}, \quad (17.2)$$

где q_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

n – количество аналогов;

i – порядковый номер аналога;

A_i – абсолютная валовая коррекция для i -го аналога.

Абсолютная валовая коррекция для i -го аналога A_i определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок (оценки).

Для определения итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср.вз.}} = \sum_{i=1}^n (C_i^{\text{кор.}} \cdot q_i), \quad (17.3)$$

где $C_{\text{ср.вз.}}$ – средневзвешенная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м;

$C_i^{\text{кор.}}$ – скорректированная стоимость i -го аналога, руб./кв.м.

Окончательное решение о величине результата, определенного сравнительным подходом, принимается на основании анализа скорректированных данных по объектам сравнения. Для этого необходимо провести анализ полученных скорректированных стоимостей 1 кв.м объектов–аналогов на однородность. Если вся выборка будет неоднородная, необходимо будет исключить «выбывающиеся» значения, либо определенным образом взвесить скорректированные стоимости 1 кв.м объектов–аналогов, либо подобрать другие аналоги. С этой целью рассчитаем коэффициент вариации по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{C_{\text{ср}}} \cdot 100\%, \quad (17.4)$$

где V – коэффициент вариации;

σ – среднее квадратическое отклонение (показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания), руб. / кв. м;

$C_{\text{ср}}$ – среднее арифметическое (сумма всех цен объектов-аналогов, делённая на их количество), руб. / кв. м.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%⁵, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

В данном случае, коэффициент вариации равен 5,1% (<33%), что говорит об однородности выборки, и позволяет рассчитать рыночную стоимость объекта оценки путем вычисления средневзвешенной стоимости.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 06 июня 2023г., составляет (округленно):

127 494 000 (Сто двадцать семь миллионов четыреста девяносто четыре тысячи) рублей с учетом НДС

В том числе:

⁵ Постановление Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004 г.

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192 составляет на дату оценки:

164 000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491 составляет на дату оценки:

127 330 000 (Сто двадцать семь миллионов триста тридцать тысяч) рублей

18 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

18.1 Описание процедуры согласования

Различные подходы и методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости определяется обоснованным суждением оценщика. Решение вопроса, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждым метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два базовых метода взвешивания:

- метод субъективного взвешивания;
- метод иерархий.

Цель обоих методов – определить единое значение, но если при субъективном взвешивании Оценщик опирается на собственный опыт, то метод иерархий является методом математического взвешивания.

В настоящем отчете был применен метод иерархий (математического взвешивания).

Метод математического взвешивания представляет проблему согласования результатов в виде иерархий. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, которые имеют следующий вид:

- верхний уровень – цель;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – результаты оценки, полученные на основе различных подходов.

Согласование – анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных методов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки проводится в несколько этапов:

- выбор критериев, определяющих использование метода к оценке;
- определение степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений;
- определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям;
- расчет степени важности методов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке недвижимости, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достаточность и достоверность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Определяется оценщиком экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта.
 Определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

18.2 Проведение согласования

Оценщиком был применен один подход из трех существующих – сравнительный. Оценщик отказался от применения доходного и затратного подходов (см. раздел 15).

Стоимость оцениваемого объекта определена сравнительным подходом к оценке, поэтому для затратного подхода используется весовой коэффициент 1,0.

Итоговый весовой коэффициент для сравнительного подхода составляет 1,0, для сравнительного подхода - 0,0, для доходного подхода - 0,0.

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости приведен в таблице 18.1.

Таблица 18.1 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая стоимость (округленно), руб.
Вес подхода, %	–	100,00	–	
-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192.	Не применялся	164 000,00	Не применялся	164 000,00
-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491.	Не применялся	127 330 000,00	Не применялся	127 330 000,00

Согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки (округленно):

127 494 000 (Сто двадцать семь миллионов четыреста девяносто четыре тысячи) рублей с учетом НДС

В том числе:

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192 составляет на дату оценки:

164 000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491 составляет на дату оценки:

127 330 000 (Сто двадцать семь миллионов триста тридцать тысяч) рублей

19 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 27 главы IV Федеральных стандартов оценки ФСО №1, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06 июня 2023г. округленно до тысяч составляет:

127 494 000 (Сто двадцать семь миллионов четыреста девяносто четыре тысячи) рублей с учетом НДС

В том числе:

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192 составляет на дату оценки:

164 000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491 составляет на дату оценки:

127 330 000 (Сто двадцать семь миллионов триста тридцать тысяч) рублей

В учебнике «Экспертиза отчетов об оценке», под ред. Каминского А.В., Ильина М.О., Лебединского В.И., Калинкина В.Е., Лапина М.В, приведены примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки для разных по развитости рынков: низкая развитость, средняя развитость, высокая развитость. (Таблица 6, стр. 43 указанного учебника).

Проведенный оценщиком анализ рынка (п. 15.2 настоящего отчета) показывает, что рынок аналогичной оцениваемой недвижимости развит высоко. Таким образом, рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете может варьироваться в пределах +10%.

В соответствии с п. 26 главы IV Федеральных стандартов оценки ФСО №1, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

20. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Срок экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи не должен превышать 60 дней. Таким образом, Оценщик принимает фиксированный срок экспозиции равным 2-м месяцам.

В общем случае, ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами прямым и косвенным.

Прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо прямым сравнением с аналогами, либо статистическим моделированием (корреляционно-регрессионный анализ). Однако, информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода, хотя при наличии информации он обладает высокой степенью объективности.

Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. После определения рыночной стоимости, ликвидационная стоимость получается из рыночной путем вычитания ликвидационной скидки.

Ликвидационная скидка является величиной, выраженной в процентном отношении от рыночной стоимости, на которую уменьшается рыночная стоимость объекта оценки в условиях отчуждения в срок, меньшей обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Учитывая сложности применения прямого метода на практике, как правило, в качестве базы для оценки ликвидационной стоимости выступает рыночная стоимость.

В рамках косвенного метода выделяют несколько способов расчета ликвидационной скидки. Для оценки ликвидационной стоимости квартиры является способ расчета скидки, представленный Ткачуком А.Ю. «Оценка ликвидационной стоимости для нужд судебных приставов и таможни» По его методологии, ликвидационная скидка состоит из двух частей:

- скидка на срочность реализации, которая связана с ограничением срока экспозиции;
- скидка на вынужденность продажи, которая связана с необходимостью реализации объекта и осведомленность покупателя о затруднениях продавца.

Ликвидационная скидка определяется по следующей формуле:

$$\Delta_{л} (t_{л} / t_{р} - 1)^2 * e^{AE}$$

Где:

$\Delta_{л}$ – ликвидационная скидка;

$t_{л}$ – срок вынужденной реализации (в соответствии с заданием 30 дней);

$t_{р}$ – среднерыночный срок экспозиции (в соответствии с данными рынка жилой недвижимости города Новосибирск, срок экспозиции составляет 2 месяца);

A – коэффициент на вынужденность продажи;

E – коэффициент эластичности спроса.

Фактор вынужденности продажи влияющий на величину ликвидационной стоимости, и выражаемый количественно в виде корректировочной поправки на вынужденность продажи (коэффициент вынужденной продажи A, находящийся в диапазоне от 0 до 1) определялся по методике изложенной в публикациях:

- «Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта в рамках исполнительного производства, обоснование их использования при проведении оценки объекта» (<http://appraiser.ru/>);
- «Ликвидационная стоимость в оценке недвижимости» (www.valnet.ru);
- «Расчет корректировочной поправки на вынужденности продажи и внесения ее в значение рыночной стоимости объекта недвижимости» (www.lawref.narod.ru).

В указанных публикациях отмечено, что математическое обоснование корректировочной поправки на вынужденность продажи относительно затруднено из-за непрозрачности информации о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, реализованных сниженного срока экспозиции.

В процессе проведения работ оценщик не обнаружил в открытом доступе информации о результатах подобных сделок. Поэтому для обоснования коэффициента вынужденности продажи использовался кумулятивный метод, который заключается в анализе различных видов рисков, характерных для процедуры продажи имущества в ограниченный срок, и составляющих, в свою очередь, фактор вынужденности продажи.

В зависимости от конкретных условий и характера имущества риски могут быть различными. Для объекта оценки Оценщик рассматривал следующие виды рисков:

- Риск инвестирования в связи с судебной отменой;
- Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине законодательных изменений в сегменте объекта оценки;
- Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта;
- Риск неточности оценки из-за недостаточности информации по объекту оценки.

Применительно к объекту оценки риски характеризуются следующим образом:

1. Риск инвестирования в связи с судебной отменой. У Оценщика отсутствуют сведения о спорных имущественно-правовых вопросах в отношении объекта оценки, которые могли бы привести к противодействию нынешнего собственника объекта и отмене решения о продаже.
2. Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине законодательных изменений в сегменте объекта оценки. У Оценщика отсутствует информация о возможных законодательных изменениях в сегменте объекта оценки.
3. Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта. У Оценщика отсутствует информация о возможном противодействии процессу продажи.

4. Риск неточности оценки из-за недостаточности информации по объекту оценки. У оценщика достаточно информации по объекту, чтобы исключить риск неточности оценки.

В результате анализа составляющих рисков, Оценщик счел возможным принять значение коэффициента вынужденности продажи на уровне середины возможного диапазона, т.е. 0,8.

Коэффициент эластичности спроса по цене определялся по методике, изложенной в статье «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности» Галасюк В.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значение от 0 до ∞ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

- Неэластичный – $[ED] = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- Неэластичный - $0 < [ED] < 1$ когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- С единичной эластичностью – $[ED] = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- Эластичный – $[ED] > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- Абсолютно эластичный – $[ED] > \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Таблица 20.1. Определение коэффициента эластичности спроса

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $[ED]$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$[ED] > \infty$
Эластичный	Сильно-эластичный	$[ED] > 2$
	Средне-эластичный	$1,5 < [ED] \leq 2$
	Слабо-эластичный	$1 < [ED] \leq 1,5$
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$[ED] = 1$
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < [ED] < 1$
	Средне-неэластичный	$0,33 < [ED] \leq 0,66$
	Сильно-неэластичный	$0 < [ED] \leq 0,33$
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$[ED] < 0$

Таблица 20.2. Для определения типа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Далее приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 20.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	
ОБЪЕКТ	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный, 1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491.	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	127 330 000	164 000
Срок вынужденной реализации, (дней)	60	60
Среднерыночный срок экспозиции, (дней)	180	180
Коэффициент вынужденности продажи	0,8	0,8
Коэффициент эластичности спроса	0,7	0,7
Коэффициент ликвидационной скидки	0,778076667	0,778076667
Ликвидационная скидка, округленно, %	22,19%	22,19%
Ликвидационная стоимость, руб.	99 075 473	127 608
Ликвидационная стоимость, округленно руб.	99 075 000	128 000
Итого:	99 203 000	

21 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ОРГАНИЗАЦИИ, его подпись заверяется печатью данной организации.

Оценщик ООО «СНОиК»



22 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, <http://www.cian.ru> и др., в том числе сайты новосибирских агентств недвижимости (www.jilfond.ru и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости г. Новосибирска (журнал «Справочник по недвижимости», газета «Из рук в руки» и др.);
- Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска компании RID Analytics (г. Новосибирск, сайт: www.ridasib.com, телефон: (383) 203-25-41, 213-23-47);
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>.

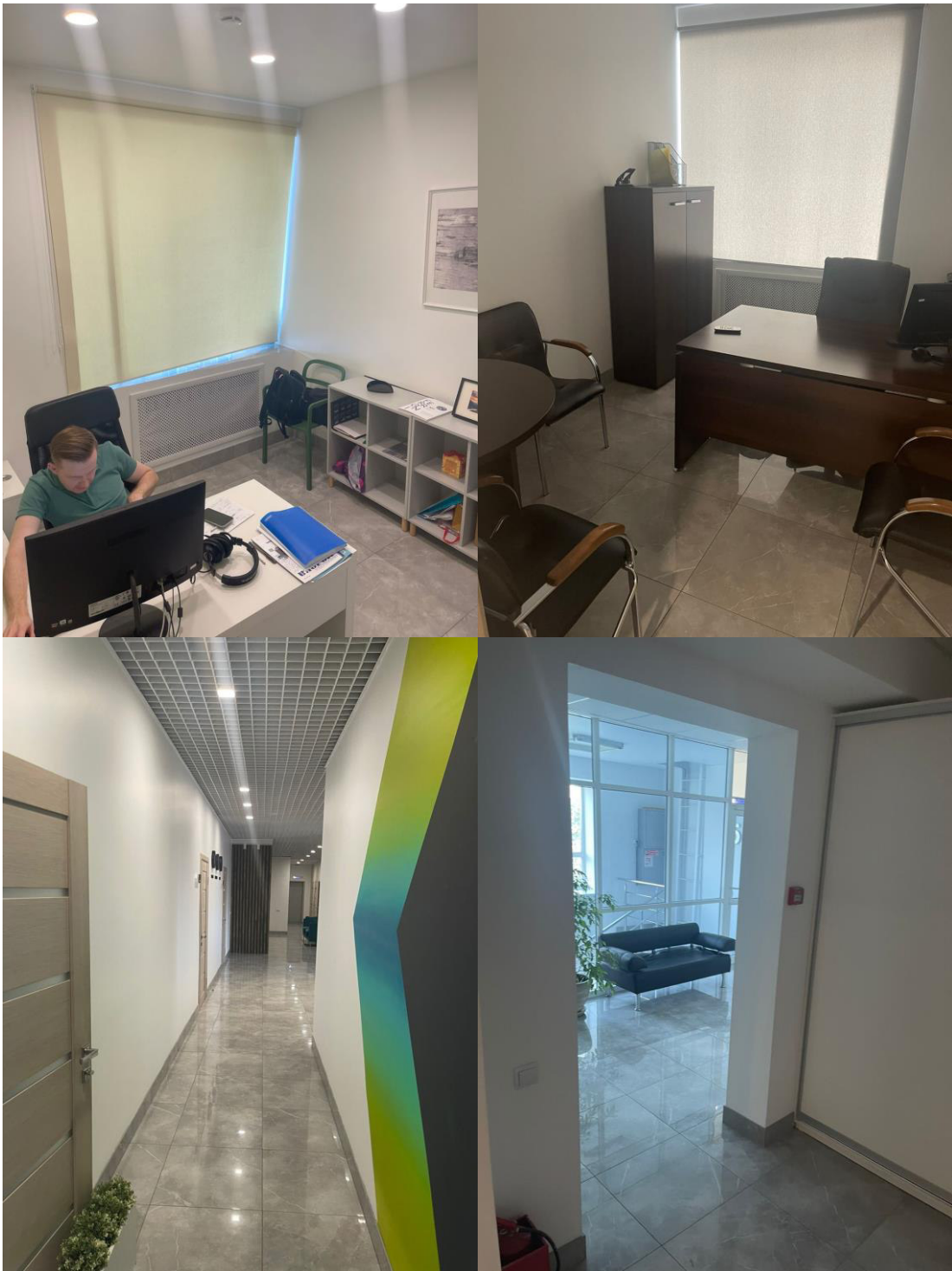
ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
 - Выписка из ЕГРН от 08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133830621
 - Выписка из ЕГРН от 01.06.2023г. № КУВИ-001/2023-126831182
 - Технический паспорт на здание по состоянию на 29.06.2005 г.
3. Источники информации для проведения оценки
4. Документы, подтверждающие правомочность Оценщика
 - Свидетельство о членстве в НП СРО СВОД №673 от 02.06.2015 г. (копия).
 - Полис страхования ответственности оценщиков

Приложение ФОТО №1

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный,1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491.







-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192.



Приложение №2 Документы на объект оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2023, поступившего на рассмотрение 01.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
01.06.2023г. № КУВИ-001/2023-126831182			
Кадастровый номер:	54:35:101310:192		
Номер кадастрового квартала:	54:35:101210		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер Ц-1121; Условный номер 54:35:101310:0017:01:12		
Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, улица Романова, д.28		
Площадь, м ² :	2,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № покольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	16332,62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:101210:215		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Казаков Сергей Сергеевич		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
01.06.2023г. № КУВИ-001/2023-126831182			
Кадастровый номер:	54:35:101310:192		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЮниСервис Капитал", ИНН: 5407068298
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:101310:192-54/001/2019-4 05.07.2019 10:53:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.02.2021 11:30:17
	номер государственной регистрации:		54:35:101310:192-54/163/2021-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2021 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года, ИНН: *
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Решение о выпуске ценных бумаг, № 4-02-00534-R, выдан 28.01.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	


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 08.06.2023, поступившего на рассмотрение 08.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133830621	
Кадастровый номер:	54:35:101210:491
Номер кадастрового квартала:	54:35:101210
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 50:401:001:002223680:0001; Условный номер 54:35:101310:0017:01:13
Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, улица Романова, д.28
Площадь, м ² :	1864,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № цокольный,1,2,3,4,5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	19640987,85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:101210:215
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Казакос Сергей Сергеевич

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	_____	_____
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение																									
вид объекта недвижимости																									
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																								
Всего разделов: 2																									
Всего листов выписки: 3																									
08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133830621																									
Кадастровый номер:	54:35:101210:491																								
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ЮниСервис Капитал", ИНН: 5407068298</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЮниСервис Капитал", ИНН: 5407068298	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																		
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЮниСервис Капитал", ИНН: 5407068298																							
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																							
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Собственность 54:35:101210:491-54/001/2019-4 05.07.2019 10:42:43</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:101210:491-54/001/2019-4 05.07.2019 10:42:43																					
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:101210:491-54/001/2019-4 05.07.2019 10:42:43																							
4	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>4.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют																					
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют																							
5	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>16.02.2021 11:30:17</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>54:35:101210:491-54/163/2021-10</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 28.01.2021 срок не определен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Решение о выпуске ценных бумаг, № 4-02-00534-R, выдан 28.01.2021</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			5.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>16.02.2021 11:30:17</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>54:35:101210:491-54/163/2021-10</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 28.01.2021 срок не определен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Решение о выпуске ценных бумаг, № 4-02-00534-R, выдан 28.01.2021</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	16.02.2021 11:30:17	номер государственной регистрации:	54:35:101210:491-54/163/2021-10	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2021 срок не определен	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Решение о выпуске ценных бумаг, № 4-02-00534-R, выдан 28.01.2021	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																									
5.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>16.02.2021 11:30:17</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>54:35:101210:491-54/163/2021-10</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 28.01.2021 срок не определен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Решение о выпуске ценных бумаг, № 4-02-00534-R, выдан 28.01.2021</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	16.02.2021 11:30:17	номер государственной регистрации:	54:35:101210:491-54/163/2021-10	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2021 срок не определен	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Решение о выпуске ценных бумаг, № 4-02-00534-R, выдан 28.01.2021	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют						
вид:	Ипотека																								
дата государственной регистрации:	16.02.2021 11:30:17																								
номер государственной регистрации:	54:35:101210:491-54/163/2021-10																								
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2021 срок не определен																								
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года																								
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																								
основание государственной регистрации:	Решение о выпуске ценных бумаг, № 4-02-00534-R, выдан 28.01.2021																								
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																								
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																								

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	_____	_____
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
630099 г. Новосибирск, 99 ул. Трудовая, 3 тел.(факс) 22-44-88 e-mail: bti@mail.nsk.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Производственно-камеральный корпус с бильярдным залом и
рестораном
(наименование объекта)

Местоположение объекта учета:

Субъект РФ _____
Административный район _____
Город (пос.) Новосибирск
Район города Центральный
Улица (пер.) Романова № 28

I. Сведения о принадлежности

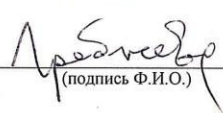
№ п/п	Наименование собственников (владельцев)	Основание принадлежности	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
	Учетная запись:		
1	ГУ "Комитет природных ресурсов по НСО"	Распоряжение комитета по управлению госимуществом Администрации Новосибирской области от 10.03.1999г. № 243-р. Акт закрепления государственного имущества на праве оперативного управления	А
2	ООО "Алтаймебельсервис"		
3	ООО "Восточный двор"		
4	ООО "ГеолСиб"		
5	ООО "Минс"		
	Право собственности:		

Инвентарный номер объекта 50:401:001:002223680:0001
Кадастровый номер объекта 54:35:101310:17:50:401:001:002223680:0001

Паспорт составлен по состоянию на « 29 » июня 2005 г.

м.п.

Руководитель группы _____


(подпись Ф.И.О.)

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

1. Общие сведения

		Литера	А
		Серия, тип проекта	
Год		постройки	год 1972
		переоборудования	год 2004
		надстройки	год
		последнего капитального ремонта	год
		Число этажей, кроме того имеется*	этаж 5 цокольный этаж
		Количество лестничных клеток	шт. 2
Уборочная площадь		лестниц	кв. м
		общих коридоров и мест общего пользования	кв. м
		Строительный объем	куб. м 15447
		Площадь здания	кв. м 3586,6
в том числе	Общая площадь квартир		кв. м
	в том числе	Площадь квартир	кв. м
		в том числе жилая площадь квартир	кв. м
	Площадь нежилых помещений		кв. м 3586,6
	в том числе полезная площадь		кв. м 3365,3

* Указать наличие подвала, техподполья, цокольного этажа, мансарды или мезонина.

2. Распределение площади квартир здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

	В отдельных квартирах	В помещениях коридорной системы	В общежитиях	Из общего числа площади		Маневренный фонд	Распределение квартир по числу комнат					
				в мансардах	в цокольных этажах		однокомнатные	двухкомнатные	трёхкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные и более	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Кол-во жилых квартир												
Кол-во жилых комнат												
Общая площадь квартир (помещений) (кв.м.)												
Площадь квартир (помещений) (кв.м.)												
Жилая площадь (кв.м.)												

№ п/

1

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

III. Техническое описание здания и его основной пристройки

Литера А Год постройки 1972 Число этажей 5

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	Бетонный ленточный t=60 см гл. зал. >2м.	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	Кирпичные t=51,64 см.	
3	Перегородки	Кирпичные t=12,25см., газобетонные блоки, гипсокартон по металлическому каркасу t=10см.	
4	Перекрытия	Чердачные	Сборные ж/бетонные с утеплителем
		Междуэтажные	Сборные ж/бетонные
		Подвальные	Сборные ж/бетонные
5	Крыша	Металлическая из кровельной стали по обрешетке с водосточными трубами	
6	Полы	Полы бетонные, мозаичные, линолеум, керам. плитка, ламинат	
7	Проемы	окна	С 2-мя створными переплетами, окрашены, остеклены
		двери	Двери филенчатые
8	Отделка	внутренняя	Штукатурка с известковой побелкой, масляная окраска панелей, обои, обшивка гипсокартоном
		наружная	Облицовка силикатным кирпичем, цоколь - штукатурка под "шубу"
9	Отопление	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		центральное	От ТЭЦ, трубы стальные
	Электро- и сантехнические устройства	электроосвещение	Проводка скрытая
		водопровод	Из гор. сети, трубы стальные
		канализация	В гор. сеть, трубы чугунные
		горячее водоснабж.	Централизованное, трубы стальные
		ванны	
		газоснабжение	
		напольные эл. плиты	
		телефон	Проводка скрытая
		радио	
		телевидение	
сигнализация			
мусоропровод			
лифты			
вентиляция	Приточно-вытяжная		
10	Лестницы	Сборные железобетонные марши	
	Прочие работы	Отмостка бетонная, крыльца, прямки кирпичные	

Физический износ здания в % 23

Приложение №3 – Источники информации по объектам-аналогам

Сравнительный подход

Обновлено: 1 июн, 03:54 • 170 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 516 м² в офисном здании «на ул. Каменская, 53»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, Каменская ул., 53 [На карте](#)
 ● Сибирская ✨ 11 мин.

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Сохранить](#)
[Пожаловаться](#)

42 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 81 396 ₽ за м²

Налог НДС не включен

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОГНИ НОВОСИБИРСКА
 ● Документы проверены

РИЕЛТОР
Олег Суворов

Отчёт о привлекательности [Купить](#)

Фотографии (50) Описание **На карте** Похожие объявления

Офис, 516 м² [❤](#) [🔗](#)

РИЕЛТОР **Олег Суворов**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступно анализ](#)

РЕКЛАМА

 Кредит для бизнеса в Банке Казани. Скидка 1% на сайте [➔](#)

Административное здание на ул. Каменская, 53			
Год постройки	1992	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,24 га
Общая площадь	4 289,6 м ²		
Местное кондиционирование			

novosibirsk.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 979,6м² ул. Вокзальная магистраль, 85, Новосибирск, Новосибирская...

Защита от вредоносных программ отключена Включить

Свободное назначение, 979,6 м²

в торговом центре «Флагман»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, ул. Вокзальная магистраль, 85 [На карте](#)
 ● Площадь Гарина-Михайловского 3 мин.

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться

Тип здания: торговый центр

Лифт для погрузки разгрузочных работ

3 отдельных входа, санузлы

Свободная планировка колонного типа

Стоимость: 89 056 м²

78 824 000 ₪
НДС включен

980.2 | 3.48-4.14

Универсальное помещение на первой линии в центре города.
 Потенциал размещения для ритейла, клиники, кафе, спорт-клуба и прочего услуг.

500 метров до метро

800 метров до площади Ленина

Парковка: с большой пропускной способностью (81 баунс) для РМСС

[Отзыв о сайте](#)

78 824 003 ₪

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 80 466 ₪ за м²

Налог: НДС включен: 13 137 333 ₪

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОГНИ НОВОСИБИРСКА
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Аксенов

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

novosibirsk.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 979,6м² ул. Вокзальная магистраль, 85, Новосибирск, Новосибирская...

Защита от вредоносных программ отключена Включить

Фотографии (15) Описание **На карте** Похожие объявления

Свободное назначение, 979,6 м²

[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР **Алексей Аксенов**

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

Торгово-деловой комплекс Флагман

Год постройки	1999	Тип здания	Торгово-деловой комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,26 га
Общая площадь	4 358 м²		

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Сигнализация

[Отзыв о сайте](#)


Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 19% Москва, ул. Вавилова, д. 19. Ген. лев. Едино Решение №1481 от 11.08.2018

ПРИМОРСКИЙ КВАРТАЛ

Готовые квартиры от 6,9 млн ₪.

novosibirsk.cian.ru Продажа офиса 641,4м² Комсомольский просп., 24, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Железнодорожный...

Защита от вредоносных программ отключена Включить



9 фото

Площадь: 641,4 м²

Этажей: 9

Помещение: Свободно

52 000 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 81 073 ₪ за м²

Налог: НДС не включен

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 95996925
Документы проверены

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступна аналитика](#)

novosibirsk.cian.ru Продажа офиса 641.4м² Комсомольский просп., 24, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Железнодорожный...

Защита от вредоносных программ отключена Включить

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

В продаже офисное помещение в БЦ "Комсомольский". Охрана, 2 лифта, свободный доступ с 08-22. Санузел на этаже. В помещении дополнительно установлена система кондиционирования.

Помещение разделено на несколько офисов:
 - 48,6 кв. м (2 окна, имеет арендатора) и 48,4 (2 окна, имеет арендатора) отделены и не зависимы.
 - 532,3 кв.м., помещение имеет один вход и разделено на комнаты 49,6 (2 окна), 49,5 (2 окна) и 433,2 кв.м. общей площади. Помещение сдано в аренду.

Все помещения отремонтированы, сданы в аренду. Продажу можно рассматривать и с переуступкой прав аренды, арендаторы устойчивые, несут стабильный доход.

[Свернуть](#)

52 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 81 073 ₽ за м²
 Налог НДС не включен

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ID 95996925
 Документы проверены


Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступно онлайн](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

novosibirsk.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 744.3м² Красный просп., 11, Новосибирск, Новосибирская область...

Защита от вредоносных программ отключена Включить



12 фото

Площадь 744,3 м² Этаж 1 из 8 Помещение Свободно

63 990 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 85 974 ₽ за м²
 Налог НДС включен: 10 665 000 ₽

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 baranov@gigantplus.ru

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступно онлайн](#)

novosibirsk.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 744.3м² Красный просп., 11, Новосибирск, Новосибирская область...

Защита от вредоносных программ отключена Включить

Автомобильный трафик Конкуренция в радиусе 1 км
 Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

Горящее предложение! Цена снижена.
 Продажа от собственника! 1-я линия
 Продаются помещения 1-го этажа и цокольного этажа с надежными арендаторами (кальянная "Фабрика", книжный магазин "Капиталь", фитнес зал) на долгосрочной основе. В помещениях выполнен ремонт.
 Помещения 1-го этажа отдельно не продаются.
 Высокий трафик
 Годовой арендный поток 7 млн.р. без НДС. Предусмотрена индексация. Окупаемость 10 лет.

[Свернуть](#)

63 990 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 85 974 ₽ за м²
 Налог НДС включен: 10 665 000 ₽

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 baranov@gigantplus.ru

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступно онлайн](#)

Войдите или зарегистрируйтесь

Приложение №4 – Документы, подтверждающие правомочность оценщика



г. Барнаул, Россия

«14» сентября 2022 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № R391R/776/500018/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № R391R/776/500018/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ивлев Михаил Леонидович
Россия, Россия, Новосибирск ул Гоголя д.180 кв.38
ИНН: 540121155738

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «22» сентября 2022 г. по 24:00 часов «21» сентября 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.

8.2. 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 настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Директор Алтайского филиала

должность

Писаненко Константин Викторович

ф.и.о.

Доверенность № 4114/22N от 20.04.2022г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кочев Александр
электронная почта: KochevAN@alfastrah.ru

СТРАХОВАТЕЛЬ

Ивлев Михаил Леонидович

Ивлев Михаил Леонидович

г. Барнаул, Россия

«28» марта 2023 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ R391R/776/500010/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № R391R/776/500010/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «СНО И К»
Россия, 630049, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, ПРОСПЕКТ КРАСНЫЙ, ДОМ 157/1,
ОФИС 410
ИНН: 5407059737 КПП: 540201001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» апреля 2023 г. по 24:00 часов «31» марта 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. 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 настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Директор филиала

должность

Писаненко Константин Викторович

Ф.И.О.

Доверенность №4114/22N от 20.04.2022

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «СНО И К»

М.П.

Генеральный директор

Хабибупин Артем Маратович

Устав

должность

Ф.И.О.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кочев Александр
электронная почта: KochevAN@alfastrah.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июня 2015г.

№673

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ИВЛЕВ МИХАИЛ ЛЕОНИДОВИЧ

Новосибирская область, г. Новосибирск
Паспорт 50 04 № 387874 выдан УВД Дзержинского района города Новосибирска 01.04.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026637-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ивлеву Михаилу Леонидовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 484.

Прошнуровано
и пронумеровано

68
08-10-2012

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимые оценщики и консультанты А.И.
Хабирова»
Генеральный директор
Хабирова А.И.

Рос. Федерация, г. Новосибирск