



**СОЮЗ  
НЕЗАВИСИМЫХ  
ОЦЕНЩИКОВ**

**УТВЕРЖДАЮ:**  
Генеральный директор



ООО «Союз независимых оценщиков  
и консультантов»  
/Хабидулин А. М./  
07 июня 2022 г.

## **О Т Ч Е Т № 10345-Р**

от 07 июня 2022 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: 18 мая 2022 года

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «ЮниСервис Капитал»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов»



г. Новосибирск, 2022

**Уважаемый Алексей Владимирович!**

В соответствии с договором № 10345-Р от 18 мая 2022г., 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 18 мая 2022г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Приказа Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (Федеральный стандарт оценки №1)»; Приказа Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (Федеральный стандарт оценки №2)»; Приказа Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (Федеральный стандарт оценки №3)»; Приказа Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (Федеральный стандарт оценки №7); Приказа Министерства экономического развития РФ № 327 от 01.06.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (Федеральный стандарт оценки №9)»; Приказа Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 года N 72 Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (Федеральный стандарт оценки N 12)"; 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 18 мая 2022 г., округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

**127 047 000 (Сто двадцать семь миллионов сорок семь тысяч) 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:**

**163 000 (Сто шестьдесят три 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:**

**126 884 000 (Сто двадцать шесть миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей**

Ликвидационная стоимость объекта оценки, по состоянию на 18 мая 2022 г., округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

**98 855 000 (Девяносто восемь миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч) 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:**

**127 000 (Сто двадцать семь 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:**

**98 728 000 (Девяносто восемь миллионов семьсот двадцать восемь 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 .....	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	12
7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	13
9 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....	13
10 БАЗА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....	13
11 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....	13
12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
13 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	15
14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	17
15 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	18
16 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
17 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	29
18 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	37
19 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	40
20. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ .....	40
21 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА .....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
22 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №2.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 – ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ .....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 – ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНЩИКА.....	59

## 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 10345-Р от 18 мая 2022 г., заключенному 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 26.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187752 и от 25.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187748 зарегистрированы обременения ипотекой номер регистрационной записи 54:35:101210:491-54/163/2021-10 и 4:35:101310:192-54/163/2021-10 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	163 000,00	Не применялся	163 000,00
-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,	Не применялся	126 884 000,00	Не применялся	126 884 000,00

### 1.2.3 Итоговая величина стоимости объекта

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 18 мая 2022г. округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

*127 047 000 (Сто двадцать семь миллионов сорок семь тысяч) 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:*

*163 000 (Сто шестьдесят три 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:*

*126 884 000 (Сто двадцать шесть миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей*

Ликвидационная стоимость объекта оценки, по состоянию на 18 мая 2022 г., округленно до тысяч составляет (с учетом НДС):

*98 855 000 (Девяносто восемь миллионов восемьсот пятьдесят пять 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:*

*127 000 (Сто двадцать семь 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:*

*98 728 000 (Девяносто восемь миллионов семьсот двадцать восемь тысяч) рублей*

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2.1 – Задание на оценку**

<b>Объект оценки</b>	-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
<b>Адрес объекта оценки</b>	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, центральный район, улица Романова, д. 28
<b>Имущественные права</b>	Право собственности на объект недвижимости
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</b>	Проведение оценки предмета залога для раскрытия Отчета об оценке (в сети Интернет, используемой для раскрытия информации); для заключения договора страхования Объекта оценки.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость в соответствии со ст. 3 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
<b>Используемые стандарты</b>	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297), Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298), Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611), Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327), Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФCON 12)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 года N 721) Стандарты НП «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (далее НП СРО СВОД)
<b>Дата оценки</b>	18 мая 2022г.
<b>Дата осмотра объекта</b>	18 мая 2022 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	18 мая 2022 г. – 07 июня 2022 г.
<b>Дата составления отчета</b>	07 июня 2022 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета и не могут быть использованы другими лицами или в других целях. Имущество оценивается без учета обременений

## 3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и сделанных допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и выступает в качестве независимого лица.
- 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.

- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик произвел осмотр объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента.
- В ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135–ФЗ. Величины корректировок, проводимых в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ.
- Настоящий отчет выполнен согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., Федерального закона №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006г.; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297), Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298), Федерального стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299); Федерального стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611); Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015г. № 327); Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости» утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 года N 72 (ФСО N 12)" Национальным кодексом этики Оценщиков Российской Федерации.
- Подходы к анализу информации, составлению мнений и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют положениям Кодекса профессиональной этики профессиональной организации оценщиков, членом которой является Оценщик (НП СРО СВОД).
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими ошибок.

#### **4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

**Таблица 4.1 – План процесса оценки**

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено



- Заключение с заказчиком договора об оценке. На данном этапе определяются предпосылки оценки, включающие в себя данные по дате проведения, задаче и цели оценки, типу определяемой стоимости и выявлению намерений относительно использования в дальнейшем отчета об оценке. Составляется план оценки, с учетом видов проводимых работ, потребности в персонале и источников исходных данных.

- Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки является одним из самых важных этапов в процессе оценки, так как исходная информация существенно может влиять на результаты оценки.

- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки является следующим этапом в процессе оценки и заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости имущества.

- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, включает в себя сбор общих и специальных данных, относящихся к объекту и его окружению, а также анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов может быть разделен на следующие шаги: собственно выбор подхода к оценке или отказ от применения того или иного подхода, выбор метода оценки в рамках конкретного подхода и проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки.

- Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки включает в себя определение величины весовых коэффициентов на основе анализа соответствия результатов оценки поставленной задаче и цели оценки, анализа полученных в ходе расчетов стоимостей и анализа использованной информации. Окончательное заключение о стоимости может представлять собой не только единственное конкретное значение стоимости, но и некоторый интервал стоимостей или более сложные аналитические зависимости.

- Составление и передача заказчику отчета об оценке подразумевает написание отчета, содержащего обоснованную и достоверную стоимость объекта оценки, в соответствии с действующими нормативными документами и стандартами, а также сдачу работ заказчику с проведением, при необходимости, устных разъяснений.

#### ***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, соотнесенной 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	Проведено

	наличии)	
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

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

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

<b>Исполнитель</b>	ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов»,
<b>Место нахождения, офис исполнителя</b>	Россия, г. Новосибирск, ул. Красный Проспект, д.157/1, оф. 410
<b>Реквизиты исполнителя</b>	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
<b>Оценщик</b>	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.
<b>Информация о членстве в саморегулируемых организациях</b>	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
<b>Информация о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис страхования ответственности оценщика № R391R/776/500509/21-01. Срок действия договора страхования с 18.11.2021 г. по 22.09.2022 г., выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 руб.
<b>Информация о страховании</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № R391R/776/0000009/22 от

<b>юридического лица</b>	22.03.2022 г. Срок действия договора страхования с 01.04.2022 г по 31.03.2023 г. АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 руб.
--------------------------	--

## **6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Следующие **допущения** являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, для которых была произведена данная Оценка.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость включает в себя НДС. Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно до тысяч рублей.
7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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 (п.26 ФСО №1).

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими **ограничениями**:

1. Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех ограничений и допущений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценка. Отчет об оценке содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

### ***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 БАЗА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ**

Базой оценки является рыночная стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда:

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

## **11 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ**

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

Гражданский кодекс Российской Федерации;  
Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.;

Федеральный закон №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.2006г.;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297),

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298),

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299),

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611),

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327).

Стандарты оценки НП СРО СВОД.

Справочная и учебная литература.

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

При определении **цены** объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

**Итоговая стоимость** объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

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

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и права на них.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

**Земельный участок** – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

**Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

**Подход доходный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Подход затратный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

**Подход сравнительный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Факторы стоимости** – перечень социальных, экономических, физических и иных характеристик, оказывающих влияние на формирование стоимости объекта оценки.

**Поправка** – корректировка, вводимая в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

## 12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценка была проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297),

2) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298),

3) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299),

4) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611),

5) Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327).

Вышеуказанные стандарты применялись оценщиком, так как являются обязательными к применению.

Так как отчет выполнен оценщиком, который является членом НП «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», отчет выполнен с использованием Стандартов оценки НП «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент». Вышеуказанные стандарты применялись, так как они являются обязательными для членов НП «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент».

## 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**

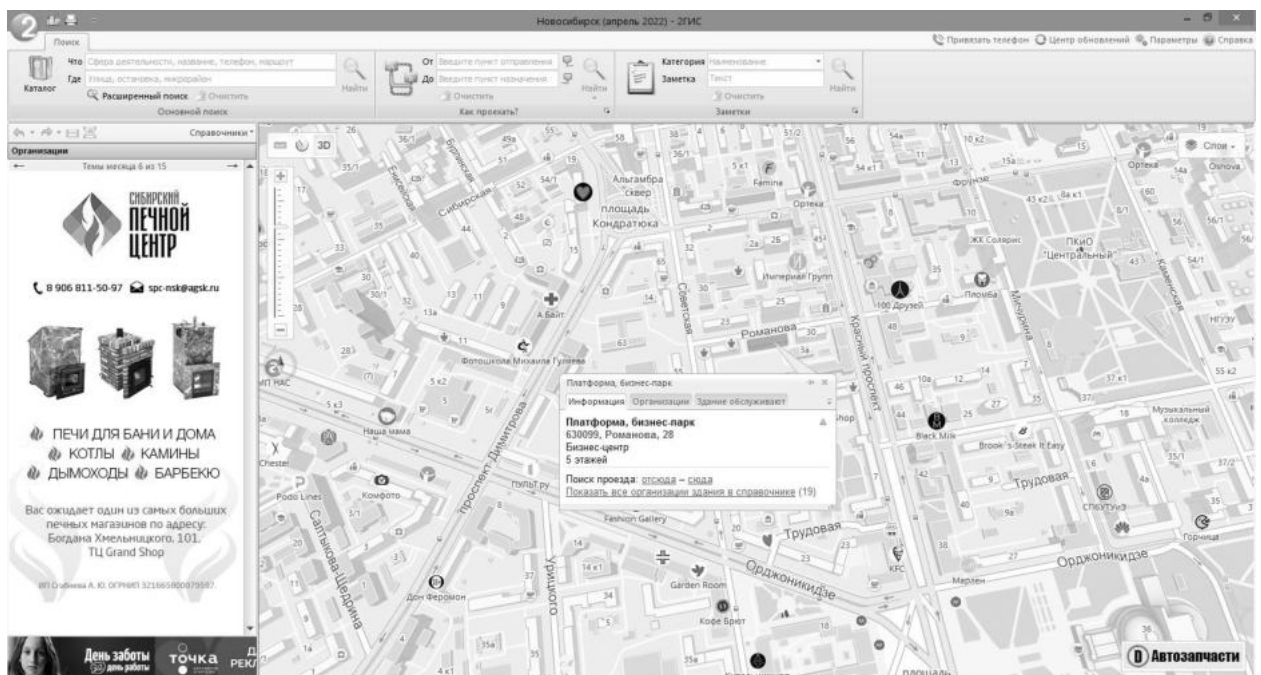
Наименование	Описание объекта оценки	Источник информации
Объект оценки	-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192. -Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 1864,6 кв. м. Этаж: Цокольный, 1,2,3,4,5. Кадастровый (или условный) номер 54:35:101210:491.	Выписка из ЕГРН от 26.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187752 Выписка из ЕГРН от 25.11.2021г. № КУВИ-002/2021-56187748 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 26.11.2021г. №

Наименование	Описание объекта оценки	Источник информации
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека. Основание государственной регистрации: Решение о выпуске ценных бумаг от 28.01.2021 № 4-02-00534-R.	КУВИ-002/2021-156187752 Выписка из ЕГРН от 25.11.2021г. № КУВИ-002/2021-56187748 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 <sup>2</sup>	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-март 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 <sup>1)</sup>	136415,4 <sup>2)</sup>	115,6 <sup>2)</sup>	102,4
Инвестиции в основной капитал, млн. рублей <sup>1)</sup>	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 <sup>1), 2)</sup>	34496,0	109,3	103,1
Реальные располагаемые денежные доходы, % <sup>1), 2)</sup>	x	103,0	99,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>1)</sup>			
номинальная, рублей	46545,8 <sup>2)</sup>	111,8 <sup>2)</sup>	106,3
реальная, %	x	105,1 <sup>2)</sup>	102,9
Уровень безработицы, % <sup>3)</sup>	5,4	x	7,1
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % <sup>4)</sup>	1,8	x	5,2
Индекс потребительских цен <sup>5)</sup>	x	101,6	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>5)</sup>	x	101,7	101,5
<sup>1)</sup> Данные за 2021 и 2020 гг. соответственно. <sup>2)</sup> Предварительные данные. <sup>3)</sup> По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за октябрь – декабрь 2021 г. и в среднем за октябрь – декабрь 2020 г. соответственно. <sup>4)</sup> Оценка на конец декабря 2021 и 2020 гг. соответственно. <sup>5)</sup> Январь в % к декабрю предыдущего года.			

**Таблица 15.1.2 Оборот организаций по видам экономической деятельности**

в действующих ценах

	Январь 2022г.			Справочно: темп роста январь 2021г. в % к январю 2020г.
	млн рублей	в % к итогу	темп роста в % к январю 2021г.	
<b>Всего</b>	<b>316336,8</b>	<b>100,0</b>	<b>121,0</b>	<b>109,3</b>
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

	Январь 2022г.			Справочно: темп роста январь 2021г. в % к январю 2020г.
	млн рублей	в % к итогу	темп роста в % к январю 2021г.	
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3127,0	1,0	136,2	106,5

	Январь 2022г.			Справочно: темпы роста январь 2021г. в % к январю 2020г.
	млн рублей	в % к итогу	темпы роста в % к январю 2021г.	
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

**Таблица 15.1.3 Индекс потребительских цен**

**Индекс потребительских цен** в январе 2022 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 102,3%, непродовольственные товары – 101% и услуги – 101,4%.

**Динамика цен в потребительском секторе**  
(на конец периода, в % к предыдущему периоду)

	Индекс потребительских цен		в том числе на:					
			продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
<b>2021 год</b>								
Январь	100,4	100,4	100,7	100,7	100,5	100,5	99,5	99,5
Февраль	101,0	101,4	101,4	102,1	100,8	101,3	100,5	100,1
Март	100,6	102,0	100,4	102,5	100,7	101,9	101,0	101,1
<i>I квартал</i>	<i>102,0</i>		<i>102,5</i>		<i>101,9</i>		<i>101,1</i>	
Апрель	100,9	102,9	101,3	103,8	101,0	102,9	100,1	101,1
Май	100,7	103,7	100,8	104,7	101,0	103,9	100,1	101,2
Июнь	100,9	104,7	101,0	105,7	100,9	104,8	100,9	102,1
<i>II квартал</i>	<i>102,6</i>		<i>103,1</i>		<i>102,8</i>		<i>101,0</i>	
Июль	100,3	105,0	99,9	105,7	100,5	105,3	101,0	103,0
Август	100,5	105,6	100,0	105,6	101,2	106,6	100,3	103,3
Сентябрь	100,3	105,9	100,6	106,2	100,6	107,3	98,9	102,2
<i>III квартал</i>	<i>101,1</i>		<i>100,5</i>		<i>102,4</i>		<i>100,1</i>	
Октябрь	101,3	107,2	102,4	108,8	101,0	108,4	99,6	101,8
Ноябрь	100,6	107,9	101,1	109,9	99,9	108,3	100,9	102,8
Декабрь	101,2	109,2	101,7	111,8	100,9	109,2	100,9	103,6
<i>IV квартал</i>	<i>103,2</i>		<i>105,3</i>		<i>101,8</i>		<i>101,4</i>	
<b>2022 год</b>								
Январь	101,6	101,6	102,3	102,3	101,0	101,0	101,4	101,4

**Таблица 15.1.4 Основные показатели социально-экономического развития города Новосибирска в 2018 — 2020 годах\***

(по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области)

Наименование показателя	2018	2019	2020
1	2	3	4
Объем отгруженных товаров промышленного производства, в % к предыдущему году (в действующих ценах)	101,6	105,5	109,5
Инвестиции в основной капитал, в % к предыдущему году (в сопоставимых ценах)	97,0	136,9	103,1
Выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство», в % к предыдущему году (в действующих ценах)	91,9	102,6	88,7
Оборот розничной торговли, в % к предыдущему году (в действующих ценах)	111,3	104,3	108,0
Объем платных услуг, оказанных населению, в % к предыдущему году (в действующих ценах)	108,2	107,1	97,5
Индекс реальной заработной платы, в % к предыдущему году	109,2	103,1	102,3
Индекс потребительских цен, декабрь в % к декабрю предыдущего года	103,5	102,9	104,4

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

### *Общие сведения о Новосибирской области<sup>1</sup>*

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. км<sup>2</sup>. 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

<sup>1</sup> [[http://web.archive.org/web/20170424151331/http://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская\\_область](http://web.archive.org/web/20170424151331/http://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область)].

сентября и заканчиваются в конце мая. Продолжительность холодного периода – 178, тёплого – 188, безморозного – 120 дней.

Годовое количество осадков  $\approx$  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./км<sup>2</sup>. 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.

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<sup>2,3,4</sup>***

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 км<sup>2</sup> (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.

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

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

<sup>4</sup> [[http://novo-sibirsk.ru/upload/iblock/78e/2017\\_res\\_h\\_455.pdf](http://novo-sibirsk.ru/upload/iblock/78e/2017_res_h_455.pdf)].

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

Объединенная администрация Центрального округа в полном объеме 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 шоссезные 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 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. км<sup>2</sup> или 21 % от площади Новосибирской области.

### **15.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости**

**1 мая**

#### **ПРОДАЖА**

В апреле на вторичном рынке коммерческой недвижимости отрицательную динамику средней цены предложения за квадратный метр показали помещения складского назначения.

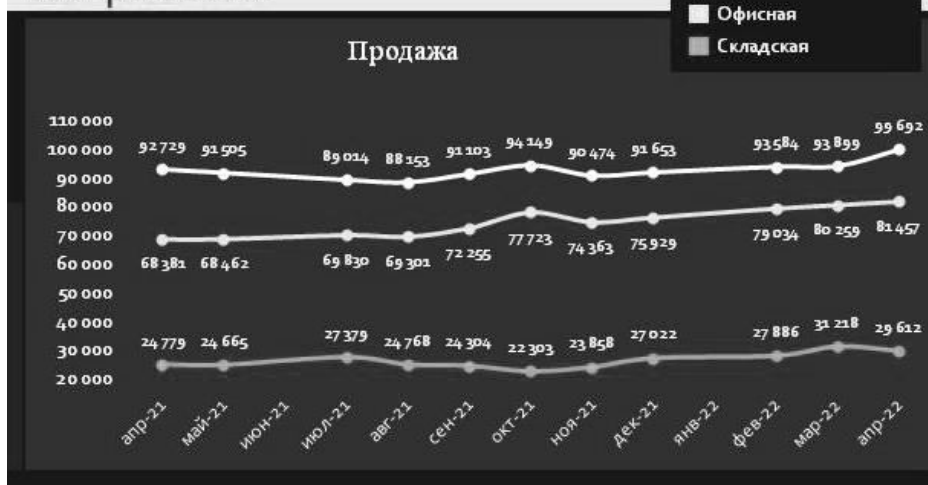
Наиболее высокая цена предложения на помещения торгового назначения была отмечена в Ленинском районе – 500 000 руб./кв.м., минимальная цена предложения была зафиксирована в Дзержинском районе – 28 500 руб./кв.м. Диапазон среднего значения цены предложений на помещения торгового назначения был в интервале 64 300÷116 500 руб./кв.м.

За рассматриваемый период максимальная цена офисных помещений зафиксирована на отметке 213 000 руб./кв.м. в Центральном районе, минимальная цена была отмечена в Первомайском районе – 13 500 руб./кв.м. Диапазон среднего значения цены предложений на помещения офисного назначения находился в интервале 52 300÷96 300 руб./кв.м.

В сегменте складской недвижимости максимальная цена предложения была отмечена в Ленинском районе – 59 500 руб./кв.м., минимальная цена предложения была зафиксирована в Кировском районе – 11 900 руб./кв.м. Диапазон среднего значения был в интервале 16 800÷30 800 руб./кв.м.



## Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска за апрель 2022г.



## АРЕНДА

По итогам апреля на рынке аренды коммерческой недвижимости средняя цена предложения на помещения офисного назначения была 719 руб./кв.м., в сегменте помещений торгового назначения составила 1 296 руб./кв.м., что касается помещений складского назначения, то этот показатель был в среднем 350 руб./кв.м.

В рассматриваемом периоде максимальная арендная ставка на офисные помещения была отмечена в Железнодорожном районе на уровне 5 700 руб./кв.м., минимальная ставка зафиксирована в Октябрьском районе – 133 руб./кв.м.

Максимально высокие арендные ставки на торговые помещения были в Центральном районе, на уровне 8 300 руб./кв.м., минимальная ставка аренды зафиксирована в Ленинском районе – 200 руб./кв.м.

Самая высокая арендная ставка в сегменте складской недвижимости была на помещения в Дзержинском районе – 750 руб./кв.м., минимальная ставка была отмечена также в Ленинском районе, и составила 90 руб./кв.м.

## ВЫВОД

В рассматриваемом периоде средняя цена предложения коммерческой недвижимости в сегменте, складского назначения показала отрицательную динамику относительно показателя прошлого периода и составила -5,1%, в сегменте офисного и торгового назначений величина данного показателя имела тенденцию к увеличению на уровне 1,5% и 6,2% соответственно.

По сравнению с предыдущим периодом средняя арендная ставка для помещений торгового и офисного назначений увеличилась на 10,8% и 1,4% соответственно. В сегменте складского назначения также было повышение на 6,7%.

*В целях определения однородности совокупности значений, используемых в расчёте средней цены предложения рынка недвижимости, выборка считалась однородной, если коэффициент вариации не превышал значения 30%.*

Составлено на основании данных  
<https://www.sibucohttps://www.sibucom.ru/reviews/4/1758/m.ru/reviews/4/1726/>

## 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
<b>Затратный</b>	метод количественного обследования	расчёт стоимости нового объекта путем абсолютно точного количественного определения всех материалов и трудозатрат, относящихся к строительству объекта с последующим вычитанием накопленного износа	оценка уникальных объектов; оценка объектов незавершенного строительства; 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	выполненных на малоактивных рынках; оценка при недостатке информации для применения других подходов; оценка специализированных объектов

Подход	Метод	Суть метода	Область применения
		вычитанием накопленного износа	
	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	оценка на активных рынках
	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
<i>Наименование</i>	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации	<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/73994888/">https://novosibirsk.n1.ru/view/73994888/</a>	<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/73883664/">https://novosibirsk.n1.ru/view/73883664/</a>	<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/74935992/">https://novosibirsk.n1.ru/view/74935992/</a>	<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/75256385/">https://novosibirsk.n1.ru/view/75256385/</a>
Цена продажи	121 038 750	43 200 000	78 824 003	55 000 000
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)	01.05.2022	01.05.2022	01.05.2022	01.05.2022
Местоположение	Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 89	Новосибирск, Центральный район, ул. Каменская, д. 53	Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Вокзальная магистраль, 8б	Новосибирск, Центральный район, Красный проспект, 1
Площадь общая, м <sup>2</sup>	1537,0	516,0	979,6	746,0
Наличие отдельного входа	Есть	нет	Есть	нет
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Этаж расположения	I этаж	3	3	2
Тип здания	Класс В-С	Класс С	Класс В-С	Класс С

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		<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/73994888/">https://novosibirsk.n1.ru/view/73994888/</a>	<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/73883664/">https://novosibirsk.n1.ru/view/73883664/</a>	<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/74935992/">https://novosibirsk.n1.ru/view/74935992/</a>	<a href="https://novosibirsk.n1.ru/view/75256385/">https://novosibirsk.n1.ru/view/75256385/</a>
Цена предложения		121 038 750	43 200 000	78 824 003	55 000 000
Площадь общая, м <sup>2</sup>	1867,00	1537,00	516,00	980	746,0
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup>		78 750,00	83 720,93	80 465,50	73 726,54
<i>Корректировка на торг</i>		-9%	-9%	-9%	-9%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>76 186,05</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>67 091,15</i></b>
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>		0%	0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>76 186,05</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>67 091,15</i></b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>76 186,05</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>67 091,15</i></b>
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>76 186,05</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>67 091,15</i></b>
Условия рынка (время продажи)	май.22	май.22	май.22	май.22	май.22
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>76 186,05</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>67 091,15</i></b>
Местоположение	город Новосибирск, Центральный район, улица Романова, дом 28	Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 89	Новосибирск, Центральный район, ул. Каменская, д. 53	Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Вокзальная магистраль, 8б	Новосибирск, Центральный район, Красный проспект, 1
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>76 186,05</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>67 091,15</i></b>
Местоположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>76 186,05</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>67 091,15</i></b>
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	нет	Есть	нет
<i>Корректировка</i>		0%	10%	0%	10%
<b><i>Скорректированная цена</i></b>		<b><i>71 662,50</i></b>	<b><i>83 804,65</i></b>	<b><i>73 223,60</i></b>	<b><i>73 800,27</i></b>
Площадь общая, м <sup>2</sup>	1867,00	1537,00	516,00	979,60	746,00



Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
Корректировка		-2,12%	-13,19%	-6,85%	-9,60%
<b>Скорректированная цена</b>		<b>70 145,56</b>	<b>72 750,12</b>	<b>68 208,83</b>	<b>66 716,51</b>
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>		<b>70 145,56</b>	<b>72 750,12</b>	<b>68 208,83</b>	<b>66 716,51</b>
Этаж расположения	Цоколь,1,2,3,4,5	1этаж	3	3	2
Корректировка		-9,0%	1,1%	1,1%	1,1%
<b>Скорректированная цена</b>		<b>63 832,46</b>	<b>73 558,45</b>	<b>68 966,70</b>	<b>67 457,81</b>
Внутренняя отделка	Класс С	Класс В-С	Класс С	Класс В-С	Класс С
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>		<b>63 832,46</b>	<b>73 558,45</b>	<b>68 966,70</b>	<b>67 457,81</b>
<b>Скорректированная цена</b>		<b>63 832,46</b>	<b>73 558,45</b>	<b>68 966,70</b>	<b>67 457,81</b>
Среднее арифметическое		<b>68 453,86</b>			
Среднее квадратическое отклонение		<b>3 488,17</b>			
Коэффициент вариации		<b>5,10%</b>			
Совокупная корректировка		<b>0,20</b>	<b>0,33</b>	<b>0,17</b>	<b>0,60</b>
Величина, обратная совокупной корректировке		<b>4,97</b>	<b>3,00</b>	<b>5,90</b>	<b>1,68</b>
Весовой коэффициент		<b>31,97%</b>	<b>19,31%</b>	<b>37,92%</b>	<b>10,80%</b>
Удельная стоимость объекта, руб. за 1кв.м.		<b>68049,13</b>			
Итоговая стоимость объекта (округленно), руб.		<b>127 047 000,00</b>			
-Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2,4 кв. м., номера на поэтажном плане: 28. Этаж: цокольный. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:101310:192.		<b>163000,00</b>			
-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.		<b>126 884 000,00</b>			

## 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 апреле 2022 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 2021».

#### Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	3	15	9
Офисные здания и помещения	3	16	9
Производственно-складские здания и помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
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<sub>оо</sub>/S<sub>ос</sub>)K<sub>т</sub>, где:

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

S<sub>оо</sub> – площадь объекта оценки;

S<sub>ос</sub> – площадь объекта сравнения;

K<sub>т</sub> – коэффициент торможения (для офисного помещения взят равным максимальному 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	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

**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	0,70	0,90	0,80
	Офисные здания и помещения	0,75	0,89	0,82
	Производственно-складские здания и помещения	0,79	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	0,96	0,87
	Офисные здания и помещения	0,75	0,95	0,85
	Производственно-складские здания и помещения	0,81	0,91	0,86
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,78	0,92	0,85
	Офисные здания и помещения	0,86	0,94	0,90
	Производственно-складские здания и помещения	0,78	0,92	0,85

**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 2021» на уровне 10% 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	0,86	0,98	0,92
Офисные здания и помещения	0,89	0,98	0,93

**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 «выбывающие» 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;

$\sigma$  – 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%<sup>5</sup>, 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 18 мая 2022г., составляет (округленно):**

**127 047 000 (Сто двадцать семь миллионов сорок семь тысяч) 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:**

**163 000 (Сто шестьдесят три 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:**

**126 884 000 (Сто двадцать шесть миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) 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

<sup>5</sup> Постановление Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004 г.

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 – затратный. 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 затратного 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	163 000,00	Не применялся	163 000,00
-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	126 884 000,00	Не применялся	126 884 000,00

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

*127 047 000 (Сто двадцать семь миллионов сорок семь тысяч) 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:*

*163 000 (Сто шестьдесят три 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:*

*126 884 000 (Сто двадцать шесть миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) 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 18 мая 2022г. округленно до тысяч составляет:*

*127 047 000 (Сто двадцать семь миллионов сорок семь тысяч) 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:*

*163 000 (Сто шестьдесят три 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:*

*126 884 000 (Сто двадцать шесть миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи) 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](http://www.valnet.ru/));
- «Расчет корректировочной поправки на вынужденности продажи и внесения ее в значение рыночной стоимости объекта недвижимости ([www.lawref.narod.ru](http://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  $\infty$ .

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.	126 884 000	163 000
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.	98 728 440	126 830
Ликвидационная стоимость, округленно руб.	<b>98 728 000</b>	<b>127 000</b>
Итого:	<b>98 885 000</b>	

**21 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА**

В соответствие 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»

Ивлев М.Л.



## 22 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативно-правовые акты:

- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г №611; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327),
- Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (FCON 12)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 года N 721)
- 
- Стандарты НП «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (далее НП СРО СВОД)

### Информационно-правовые системы:

- система «Консультант».

### Справочная, учебная литература:

- «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. (Финансы и статистика, М., 2005г.);
- «Практика оценки недвижимости» под ред. Яскевич Е.Е (Москва: Техносфера, 2011г.);
- «Экспертиза отчетов об оценке» Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинин В.Е., Лапин М.В. (Книжная линия, М., 2014);
- «Справочник оценщика недвижимости. (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
  - Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-14081393 от 18.02.2021.
  - Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-14081389 от 18.02.2021.
  - 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 №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

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.11.2021, поступившего на рассмотрение 24.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 2		
Всего листов выписки: 4		
26.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187752		
Кадастровый номер:	54:35:101210:491	
Номер кадастрового квартала:	54:35:101210	
Дата присвоения кадастрового номера:	04.02.2014	
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:	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	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	нежилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187752			
Кадастровый номер:		54:35:101210:491	
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 разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Казиков Сергей Сергеевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187752			
Кадастровый номер:		54:35:101210:491	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЮниСервис Капитал", ИНН: 5407068298
2	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
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.02.2021 11:30:17
	номер государственной регистрации:		54:35:101210:491-54/163/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2021 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		владелец облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года, ИНН: *
	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
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности			
подпись			
инициалы, фамилия			

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187752			
Кадастровый номер:		54.35.101210.491	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.11.2021, поступившего на рассмотрение 24.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187748	
Кадастровый номер:	54.35.101310.192
Номер кадастрового квартала:	54.35.101210
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2013
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:	2,4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № цокольный
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
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187748		Кадастровый номер: 54:35-101310:192	
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:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: Нежилое. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Казаков Сергей Сергеевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187748		Кадастровый номер: 54:35-101310:192	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЮниСервис Капитал", ИНН: 5407068298
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
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	16.02.2021 11:30:17	
	номер государственной регистрации:	54:35-101310:192-54/163/2021-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2021 срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	владельцы облигаций выпуска регистрационный номер 4-02-00534-R от 28.01.2021 года, ИНН: *	
	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	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.11.2021г. № КУВИ-002/2021-156187748			
Кадастровый номер:		54:35:101310:192	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

**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
	<b>Учетная запись:</b>		
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"		
	<b>Право собственности:</b>		

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

Объявление №73994888 - продажа помещения в Новосибирске, Центральном районе, ул...

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще >

Новосибирск в Новосибирске - Продажа - Коммерческая - Офисные помещения - Медицинский центр, стоматология - Для работы с клиентами

В избранное Поделиться Пожаловаться Печатеть Ссылка на объявление

**Продам офисное помещение, Семьи Шамшиных, 89** 121 038 750 ₽  
27 кв. м Общ. состояние 291 (+2)

1537 м<sup>2</sup> общая площадь  
1 этаж

Агентство недвижимости Назаров и Партнеры  
87 объявлений  
Опыт Продаж Назаров и Партнеры  
+7 961 218-XX-XX  
Показать телефон  
Пожаловаться

ул. Семьи Шамшиных - мкр-н Центр (Красный проспект) - Центральный район - Новосибирск  
Сибирская \* 9 мин \* Маршала Покрышкина \* 9 мин \* Красный проспект \* 10 мин \* Парникова \* 10 мин \*

Параметры	Назначение помещения	
Общая площадь	1537 м <sup>2</sup>	Медицинский центр, стоматология, для работы с клиентами
Этаж	1	
Отдельный вход	есть	

Объявление №73883664 - продажа помещения в Новосибирске, Центральном районе, улица Каме...

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще >

Новосибирск в Новосибирске - Продажа - Коммерческая - Офисные помещения

В избранное Поделиться Пожаловаться Печатеть Ссылка на объявление

**Продам офисное помещение, Каменская, 53** 43 200 000 ₽  
6 кв. 2021 Общ.वेशе 280

516 м<sup>2</sup> общая площадь  
3 этаж  
1992 кв. м поэтажно

Агентство недвижимости ОПИИ НОВОСИБИРСКА  
67 объявлений  
Опыт Суворов  
+7 913 721-XX-XX  
Показать телефон  
Пожаловаться

ул. Каменская - мкр-н Центр (Красный проспект) - Центральный район - Новосибирск - ЕЦ «Ита Каменской»  
Сибирская \* 8 мин \* Парникова \* 8 мин \* Красный проспект \* 9 мин \* Маршала Покрышкина \* 11 мин \*

Параметры	Назначение помещения	
Тип здания	Бизнес-центр	
Общая площадь	516 м <sup>2</sup>	
Этаж	3	

novosibirsk1.ru Объявление №74935992 - продажа помещения в Новосибирске, Железнодорожном райо...

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще

Универсальное помещение на первом этаже в центре города. Идеально подходит для любого бизнеса. Много удобств и парковка.

78 824 000 ₽

980.2 3.48-4.14

В избранное Поделиться Пожаловаться Налечить Следить за ценой

**Продам универсальное помещение, Вокзальная магистраль, 86** 78 824 003 ₽  
9 мар Общ. сектора 104 (+4)

979 м<sup>2</sup> общая  
3 этаж  
1999 год постройки

Частный риелтор  
Алексей Алексеев  
6 объявлений  
+7 913 372-XX-XX  
Показать телефон  
Пожаловаться

ул. Вокзальная магистраль - нр-н ЦМ Железнодорожный район - Новосибирск  
Площадь Парна-Михайловского \* 7 мин \* Площадь Ленина \* 11 мин \* Красный проспект \* 14 мин \*

Параметры

Общая площадь	979,6 м <sup>2</sup>
Этаж	3
Отдельный вход	есть

novosibirsk1.ru Объявление №75256385 - продажа помещения в Новосибирске, Центральном районе, ул...

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще

Общественное помещение - Для работы с клиентами

75 000 000 ₽

23 мая Общ. сектора 24

746 м<sup>2</sup> общая  
2 этаж  
3 м высота потолков

Частный риелтор  
Евгений  
3 объявления  
+7 913 783-XX-XX  
Показать телефон  
Написать сообщение  
Пожаловаться

Красный проспект - нр-н Площадь Свердлова - Центральный район - Новосибирск  
Октябрьская \* 13 мин \* Площадь Ленина \* 13 мин \*

Параметры

Тип здания	Бизнес-центр
Общая площадь	746,2 м <sup>2</sup>
Этаж	2

Назначение помещения

Для работы с клиентами
------------------------



**П О Л И С № R391R/776/500509/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № R391R/776/500509/21-01 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Ивлев Михаил Леонидович  
**Адрес регистрации:** Новосибирск ул. Гоголя д.180 кв.38

**Объект страхования** являются:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Договору.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

**Страховая сумма:** 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** РФ.

**Срок действия Договора страхования:** с 00 часов 00 минут «18» ноября 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут «22» сентября 2022 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**  
 Ф.И.О. Лисаненко К.В.  
 На основании Доверенности № 3504/18 от 11.04.2018г.

**Страхователь:** \_\_\_\_\_

Место и дата выдачи полиса:  
 г. Барнаул 18.11.2021г.

г. Барнаул, Россия

«22» марта 2022 г..

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ R391R/776/500009/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № R391R/776/500009/22 (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:**

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 2022 г. по 24:00 часов «31» марта 2023 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 Алтайского филиала

Писащенко Константин Викторович

Ф.И.О.  
доверенности 3504/18 от 11.04.2016

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

ООО «СНО И К»

М.П.

Генеральный директор

Хабибулдин Артем Маратович

Устав

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Кочев Александр*  
Тел. \_\_\_\_\_ 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»



А.В. Лебедев

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 «СПЕЦИОН» Москва, 2021 г., -5л- ТЗ № 464



Прошнуровано  
и пронумеровано

*64 (шестьдесят  
четыре)* страниц

Генеральный директор  
Хабидулин А.М.

