



**ООО Агентство Независимой Оценки  
"Интеграл-Партнер"**

ИНН 6612037713, КПП 661201001  
ОГРН 1126612000184  
р/с 40702810362570000163 в Публичном акционерном обществе «Уральский банк реконструкции и развития»  
БИК 046577795  
к/с 30101810900000000795 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ  
Свердловская обл, г. Каменск-Уральский, ул. Алюминиевая, д. 76, оф.119;

## **ОТЧЕТ № 18/2023**

**Об определении рыночной стоимости помещения нежилого, кадастровый номер 54:35:083261:852, площадью 14,7 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5**

**Заказчик:** Конкурсный управляющий  
ООО "ПРОИЗВОДСТВЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ БЕРЕЗКА" Британов М.Г.

**Исполнитель:** ООО Агентство Независимой Оценки «Интеграл-  
Партнер»

**Дата оценки:** 13.12.2023

**Дата составления  
отчета:** 13.12.2023

Екатеринбург, 2023 г.

## Оглавление

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Сведения о заказчике оценки	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5.1. Общие термины и определения	10
5.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	12
5.3. Выбор применяемых методов оценки объекта оценки	13
6. ОПИСАНИЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
6.1. Точное описание объектов оценки	15
6.2. Оцениваемые права	16
6.3. Краткое описание местоположения объектов оценки	16
6.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	18
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	19
7.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
7.2. Определение сегмента рынка	24
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относятся оцениваемые объекты	25
7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	26
7.5 Анализ влияния ценообразующих факторов на формирование рыночной стоимости	27
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
9.1. Общие положения сравнительного подхода	32
9.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	33
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	42
ПРИЛОЖЕНИЯ	43

**Уважаемый Михаил Геннадьевич!**

В соответствии с Договором № 18-2023 от 08.12.2023 г. выполнена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, принадлежащего ООО «ПСК» КОМПАНИЯ БЕРЕЗКА».

Объекты оценки: Помещение нежилое, кадастровый номер 54:35:083261:852, площадью 14,7 кв.м., расположенное по адресу: Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5.

Цель и задачи оценки - определение рыночной стоимости нежилого помещения, в соответствии с требованиями законодательства.

Оценка рыночной стоимости выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Развернутая количественная и качественная характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод: наиболее вероятная рыночная стоимость помещения нежилое, кадастровый номер 54:35:083261:852, площадью 14,7 кв.м., расположенное по адресу: Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5, на дату оценки – 13.12.2023 г. составляет:

**1 882 000 (Один миллион восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей 00 коп.,**  
**НДС не облагается<sup>1</sup>**

**ООО Агентство Независимой Оценки  
«Интеграл-Партнер»  
13.12.2023 года**

**Попова Е.В.**

<sup>1</sup> На основании пп 15 п 2 ст 146 НК РФ

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Основные факты и выводы

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Помещение нежилое, кадастровый номер 54:35:083261:852, площадью 14,7 кв.м., расположенное по адресу: Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5		
<b>Порядковый номер отчета:</b>	18-2023		
<b>Дата составления отчета:</b>	13.12.2023		
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 18-2023 от 08.12.2023		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li> <li>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li> <li>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</li> <li>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> </ul>		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:</b>	<b>затратный:</b>	<b>сравнительный:</b>	<b>доходный:</b>
	Не применялся	1 882 000	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки, рублей:</b>	<b>1 882 000</b>		

## 1.2 Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</b>	Помещение нежилое, кадастровый номер 54:35:083261:852, площадью 14,7 кв.м., расположенное по адресу: Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5
<b>Существующие имущественные права на объект оценки:</b>	Собственность
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	Собственность
<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОИЗВОДСТВЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ БЕРЕЗКА" ИНН: 5409227271, КПП: 540901001 ОГРН: 1055473109658, Дата присвоения ОГРН: 07.10.2005, Юридический адрес: 630037, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, НОВОСИБИРСК ГОРОД, ЭЙХЕ УЛИЦА, 10,
<b>Обременения (ограничения)</b>	Не зарегистрированы <sup>2</sup>
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки<sup>3</sup>):</b>	Реализация в процедуре конкурсного производства
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата</b>	Оценщику не известно

<sup>2</sup> По данным Заказчика, обременения в отношении объекта сняты, после ввода в эксплуатацию жилого дома. Изменения в ЕГРН не внесены на дату проведения оценки.

<b>оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости):</b>	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
<b>Дата оценки:</b>	07.11.2023
<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:</b>	Осмотр объекта оценки не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	С 08.12.2023 по 13.12.2023 г.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	- выписка из ЕГРН от 17.11.2023; - фотоматериалы
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 2.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и электронном варианте
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	Не требуется

### 1.3 Сведения о заказчике оценки

<b>Заказчик оценки:</b>	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОИЗВОДСТВЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ БЕРЕЗКА" ИНН: 5409227271, КПП: 540901001 ОГРН: 1055473109658, Дата присвоения ОГРН: 07.10.2005, Юридический адрес: 630037, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, НОВОСИБИРСК ГОРОД, ЭЙХЕ УЛИЦА, 10,
-------------------------	---

### 1.4. Сведения об Оценщике

<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью Агентство Независимой Оценки «Интеграл – Партнер»
<b>ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил</b>	ИНН 6612037713, КПП 661201001

<b>трудовой договор:</b>	
<b>ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	ОГРН 1126612000184 от 19.01.2012г.
<b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Адрес: 620400, г. Каменск-Уральский, ул. Алюминиевая, д. 76, офис 119
<b>Страхование гражданской ответственности:</b>	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении его профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», сертификат к договору № 433-744-107540/23, срок действия с 27.08.2023 по 26.08.2024 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>Трудовой договор</b>	№ 1 от 15.03.2018
<b>Оценщик, подготовивший Отчет</b>	Попова Евгения Владимировна 620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 13Е, +79028752226, <a href="mailto:yevgeniya_popova96@mail.ru">yevgeniya_popova96@mail.ru</a>
<b>Сведения об образовании Оценщика</b>	Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в НОУВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» - свидетельство № 3457 ДО/12  Профессиональное образование в области оценки прошла по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Окончила курсы переподготовки кадров в «Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт» - диплом ПП-I № 052785.
<b>Сведения о выданных квалификационных аттестатах</b>	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 022949-1 от 25.06.2021
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации</b>	Номер в реестре членов Ассоциация «Русское общество оценщиков» - № 003105 Местоположение: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Страхование ответственности - страховое публичное общество «ИНГОССТРАХ», сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-744-091378/23, срок действия с 12.07.2023 по 11.07.2024 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</b>	Настоящим ООО Агентство Независимой Оценки « Интеграл – Партнер» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 24.11.2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

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

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

1. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.
2. Ограничения по осмотру. Осмотр объекта оценки не проводился ввиду удаленности объекта, предоставленные Заказчиком документы сомнений в подлинности не вызывают.
3. По данным предоставленным Заказчиком, а именно выписка из ЕГРН, содержит информацию о имеющихся обременениях в виде залога в ПАО «СБЕРАНК» по договору ипотеки. По данным полученным от Заказчика, обременение снято после введения в эксплуатацию жилого дома, в котором расположено помещение. Изменения в ЕГРН не внесены. Таким образом, Оценщик исходит из допущения того, что обременения отсутствуют.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете.
6. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
7. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.



8. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете.

10. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ «Имущество и имущественные права должников, которые реализуются в рамках процедур банкротства, не признаются объектом налогообложения по НДС». Соответственно в отчете Оценщиком указано: «НДС не облагается».

11. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

12. Все расчеты, проведенные методом сравнения продаж, проверены на однородность с помощью коэффициента вариации. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%<sup>4</sup>. Коэффициент вариации, рассчитывается путем деления среднего квадратического отклонения на среднее арифметическое значение:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

В Microsoft Excel расчет - делением стандартного отклонения на среднее значение: (СТАНДОТКЛОН.Г (диапазон)/СРЗНАЧ(диапазон)).

14. Все полученные результаты округляются до тысячных рублей

---

<sup>4</sup> <http://www.hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/part-006.htm>

## 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

### 5.1. Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объекта.

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает объект оценки (по возможности).
  - Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.
  - Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области закупок и продаж профильного оборудования и материалов.
3. Применение подходов к оценке объектов, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

### 5.3. Выбор применяемых методов оценки объекта оценки

**Подход к оценке** – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства 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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Определить затраты на строительство встроенного помещения представляется возможным. Также отсутствует возможность определить долю земельного, относящуюся к встроенному помещению.

Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является нецелесообразным, так как отсутствует возможность точного и достоверного расчета. На основании выше изложенного, Оценщик не применял затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта. Так, оцениваемый объект в существующем виде не пригоден для сдачи в аренду и требует дополнительных финансовых затрат. Рынок аренды подобных объектов практически отсутствует, а по существующим предложениям не удастся определить наиболее вероятное значение чистого дохода от аренды.

Это не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке встроенного нежилого помещения из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

## **6. ОПИСАНИЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **6.1. Точное описание объектов оценки**

Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, предоставленные Заказчиком:

- выписка из ЕГРН от 17.11.2023;
- фотоматериалы

#### **Количественные и качественные характеристики объекта**

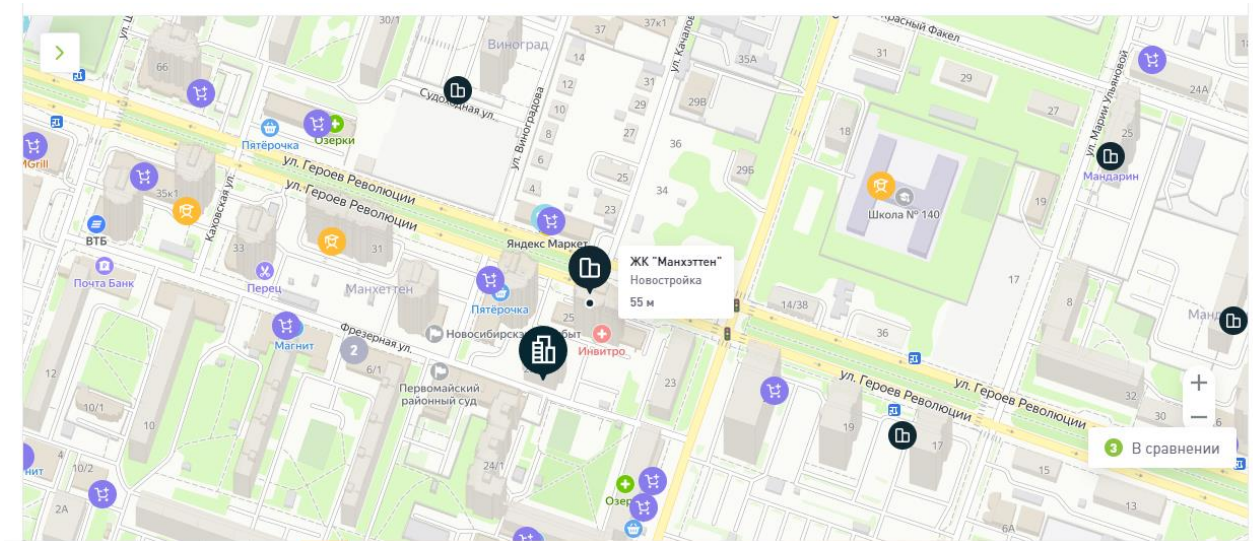
<b>Наименование объекта</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Общая характеристика жилого дома с помещениями коммерческого назначения<sup>5</sup></b>
<b>Наименование</b>	Нежилое помещение	ЖК «Манхэттен»
<b>Материал стен</b>	кирпич	
<b>Класс помещений</b>	комфорт	
<b>Тип отделки</b>	Под чистовую	
<b>Кадастровый номер</b>	54:35:083261:852	Нет данных
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	318812,57	Нет данных
<b>Адрес месторасположения</b>	Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5	
<b>Год ввода в эксплуатацию</b>	2022	
<b>Этаж расположения/Число этажей надземных/подземных</b>	1 С отдельным входом	11/
<b>Площадь нежилого помещения/жилой площади</b>	14,7	2072
<b>Количество жилых помещений в доме</b>	31	
<b>Придомовая территория</b>	Организованная автомобильная парковка, детская площадка, спортивная площадка	
<b>Окружение</b>	Промышленные, продуктовые магазины, школа, детский сад, лечебные учреждения, остановки общественного транспорта	
<b>Права на объект</b>	Собственность	

<sup>5</sup> Источник информации: <https://xn--80aq1a.xn--p1aee.xn--p1ai/overhaul/overhaul/view/22233100>

<b>Обременения (ограничения)</b>	Не зарегистрированы
<i>Сантехнические и электрические устройства</i>	
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральное
Электроосвещение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Нет
Канализация	Центральное

Осмотр объекта не проводился, по причине удаленности объекта. Предоставленные Заказчиком фотоматериалы сомнений не вызывают.

### *Местоположение объекта*



## **6.2. Оцениваемые права**

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимого имущества. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

## **6.3. Краткое описание местоположения объектов оценки**

**Новосиби́рск** (произношение<sup>(инф.)</sup>; до 1926 года — **Но́во-Никола́евск**) — третий по численности населения город России, крупнейший город её азиатской части, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав последнего не входит)<sup>[10]</sup>, центр Западно-Сибирского экономического района. Город областного значения, образует муниципальное образование *город Новосибирск* со статусом городского округа<sup>[11]</sup>. Место нахождения Полномочного представительства Президента РФ в Сибирском федеральном округе, президиума Сибирского отделения Российской академии наук, Пятого апелляционного суда общей юрисдикции и Кассационного военного суда.

Центр Новосибирской агломерации. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири.



Основан в 1893 году, статус города получил 28 декабря 1903 (10 января 1904) года. Численность населения — 1 635 338 человек (2023 г.), благодаря чему он является самым многонаселённым городом азиатской части России и самым большим в России муниципальным образованием — городом без статуса субъекта Российской Федерации.

Расположен на обоих берегах Оби рядом с Новосибирским водохранилищем, образованным на Оби, перегороженной плотиной Новосибирской ГЭС. Территория города составляет 502,7 км<sup>2</sup>.

Глава города (мэр) избирается путём проведения всеобщего голосования среди жителей города. Эту должность с 23 апреля 2014 года занимает Анатолий Локоть (КПРФ).

Указом президента России в 2020 году Новосибирску присвоено звание «Город трудовой доблести»

Новосибирск расположен на Западно-Сибирской равнине, на обоих берегах реки Обь. Географические координаты города: 55 градусов северной широты, 83 градуса восточной долготы. На данной широте расположены такие города, как Калининград, Москва, Челябинск, Омск. С севера на юг, от Заельцовского парка до Морского проспекта, город растянулся на 43 километра, с запада на восток его протяжённость равняется 25 километрам. В городе 1941 улица, при этом 493 улицы носят названия, которые встречаются только в Новосибирске, общая длина которых — 1400 километров.

Геологические особенности городского рельефа характеризуются тем, что город и окрестности расположены на мощном твердоскальном фундаменте, покрытом толщей осадочных пород: глиной, гальками, песком. Местами на поверхность выходят фрагменты фундамента тектонической структуры — Томь-Колыванской складчатой зоны, — которые и формируют современный рельеф. Во второй половине четвертичного периода на этой территории началось медленное поднятие земной коры, продолжающееся и в настоящее время. Из-за этого в городе могут происходить землетрясения малой амплитуды (сильные исключены), силой 2—3 балла по шкале Рихтера. Последнее землетрясение 19 марта 2013 года было незначительным — менее 2-х баллов.

Строение земной поверхности характеризуется расположением Новосибирска на Приобском плато в районе реки Оби. Левобережная часть имеет плоский рельеф, максимальная высота находится в районе площади Карла Маркса — 151 м. Правобережная часть, в свою очередь, изрезана множеством балок и оврагов, относящихся к периферийной части Салаирского кряжа. Максимальная высота правобережья — 214 м. Крупной проблемой Новосибирска является овражная эрозия, занимающая территорию около 2 тысяч гектаров: в городской черте 150 крупных и мелких оврагов, развитию которых способствует хозяйственная деятельность

Новосибирск находится в континентальной климатической зоне. На климат города влияет его географическое положение: так как он расположен восточнее Москвы на 3000 км и северо-западнее Улан-Батора на 2000 км, в его климате в основном проявляется суровая континентальность Азиатского материка, хотя и ощущается смягчающее воздействие Атлантики. Равнинность территории позволяет свободно распространяться как волнам холода с севера, так и волнам тепла — с юго-запада. В связи с этим зимой могут отмечаться как сильные морозы, так и кратковременные оттепели.

Долгота светлого времени суток на широте Новосибирска изменяется от 7 часов 9 минут в период зимнего солнцестояния (около 21 декабря) до 17 часов 23 минут в период летнего солнцестояния (около 21 июня). Средняя продолжительность солнечного сияния за год составляет 2088 часов. Для сравнения, в Казани — 1916 часов, в Москве, расположенной на той же широте, — всего 1568 часов. Однако случаются значительные отклонения от нормы: аномально «солнечным» был 2011 год, когда общее количество часов солнечного сияния составило 2308. 1972 год оказался наиболее пасмурным — 1691 час. Минимальные значения солнечного сияния выпадают на период с ноября по январь, максимальное — на июнь и июль.

За период 1966—2013 годов средняя годовая температура воздуха в Новосибирске составила +1,3 °С. Для города характерны большие колебания среднемесячных (38 °С) и абсолютных (90 °С) температур воздуха. Средняя месячная температура воздуха января равна –17,7 °С, средняя июльская температура — 19,3 °С. Абсолютный минимум был зафиксирован 9 января 1915 года — –51,1 °С. Абсолютный максимум 12 июля 2014 года — 41,1 °С. Для Новосибирска, как крупного города, характерно такое явление, как формирование «острова тепла», когда температура на его территории выше на 1—4 °С по сравнению с прилегающей территорией. Весной городские районы прогреваются быстрее, а летом температуры в городе выше на 0,7 °С.

Среднегодовое количество осадков составляет 460 мм. Годовые суммы формируются в основном за счёт осадков тёплого периода. Атлантический воздух достигает Новосибирска значительно иссушенным, арктический содержит мало влаги, тропический — из районов Средиземного моря и Индийского океана — проникает на территорию города редко, поэтому общее количество осадков в Новосибирске значительно ниже по сравнению с Казанью (на 30 %) и Москвой (на 60 %), расположенных на той же широте. Минимум осадков приходится на февраль — март (17 мм). Максимальное значение приходится на июль — 63 мм. Максимальная высота снежного покрова обычно не превышает 80 см.

Климатическая весна в Новосибирске обычно начинается в середине — конце марта. Примерно через 3 недели начинается разрушение устойчивого снежного покрова. Продолжительность весны составляет 70—75 дней. Она характеризуется обилием солнечного света, неустойчивостью погоды, со средней температурой 6,8 °С. Весенние осадки составляют в среднем 13,8 % от годового количества. В апреле выпадает в среднем 24 мм осадков, в мае — 35 мм. Преобладают ветры южного направления, полаясная состояние неба.

Климатическое лето начинается обычно 1 июня, а заканчивается в конце августа. Продолжительность лета — примерно 90 дней. Самым тёплым летним месяцем является июль (19,4 °С), он является единственным месяцем, во время которого ни разу не были зафиксированы отрицательные температуры воздуха. Средняя температура лета составляет 17,5 °С. В летний период увеличивается относительная влажность воздуха, достигая в августе 74 %. Очень редки периоды засушливости (в среднем не более 5 дней в июле и не более 1 дня в другие месяцы). Летние месяцы характеризуются повышенным количеством осадков (41,3 % от годового количества). Преобладают южные ветры.

Климатическая осень наступает в самом конце августа, длится 75—80 дней, заканчиваясь в середине ноября. Средняя температура равна 6,2 °С и сильно падает от месяца к месяцу: от августа к сентябрю на 6 °С, от сентября к октябрю — почти на 8 °С. За осень в среднем выпадает 80 мм осадков в виде дождей и снега. В целом на осень приходится около 28 дождливых дней, с твёрдыми осадками — 10 дней, смешанными — 7. Преобладают южные, юго-западные и западные ветра. Для конца сентября характерен так называемый период золотой осени или «бабьего лета», когда устанавливается сухая и тёплая погода. В этот период в ночные и утренние часы уже прохладно, но дневные температуры достигают 20—25 °С.

Климатическая зима в Новосибирске наступает в середине ноября, а заканчивается в середине-конце марта. Длится 120—130 дней. Середина ноября характеризуется образованием устойчивого снежного покрова, который лежит всю зиму. Три центральных зимних месяца (декабрь — февраль) имеют среднюю температуру воздуха около и ниже -15 °С, а самый холодный месяц — январь -16,5 °С. Пограничные месяцы (ноябрь и март) на 8 °С теплее. Преобладают южные и юго-западные ветры

#### **6.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки**

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

#### **6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не обнаружены.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

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

*Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости*

Рынок недвижимости тесно связан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости. Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами. В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского

общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России. В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам. Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы. Тенденции и перспективы на рынке недвижимости За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости. Рынок

земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

#### Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов<sup>6</sup>.

Новосибирск является одним из крупнейших промышленных центров Западной Сибири. Для него характерна сверхвысокая концентрация промышленного производства; три четверти всей промышленной продукции Новосибирской области производится в городе. Институт территориального планирования «Урбаника» в 2013 году оценил общий объём промышленного производства города в 158,3 млрд рублей, поместив Новосибирск на 43 место в рейтинге промышленных городов России. Основу промышленного сектора города составляют порядка 230 крупных и средних в основном высокотехнологичных предприятий. Ведущими отраслями промышленности являются энергетика, газоснабжение, водоснабжение, металлургия, металлообработка, машиностроение, на их долю приходится 94 % всего промышленного производства города.

Крупнейшими промышленными компаниями города являются: Региональные электрические сети, Новосибирский завод химконцентратов (атомная промышленность), Сибирская продовольственная компания, комбинат полуфабрикатов «Сибирский Гурман», компания «Проксима», птицефабрика «Октябрьская», КДВ Новосибирск (пищевая промышленность), Новосибирский стрелочный завод, Элсиб, НИИ измерительных приборов — Новосибирский завод им. Коминтерна (машиностроение, радиотехника), Новосибирский приборостроительный завод (машиностроение), Новосибирский металлургический завод имени Кузьмина (чёрная металлургия), завод «Феррум» (чёрная металлургия), ВПК-Ойл, Сибиар (химическая и нефтехимическая промышленность), завод «Экран» (стеклянная промышленность), Газпром межрегионгаз Новосибирск (распределение и реализация газа).

## **Основные итоги социально-экономического развития Новосибирской области за январь-октябрь 2023 года**

---

<sup>6</sup> Источник информации:

<https://statru.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Октябрь 2023г.	Январь – октябрь 2023г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2022г.		Сравнительно январь – октябрь 2022г. в % к январю – октябрю 2021г.
			октябрь 2023г.	январь – октябрь 2023г.	
Индекс промышленного производства	х	х	107,9	107,5	108,3
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	х	х	116,9	108,4	106,3
обрабатывающие производства	х	х	110,9	110,0	110,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	х	х	88,3	95,6	109,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	х	63,6	80,0	76,0
Продукция сельского хозяйства, млн рублей <sup>1(2)</sup>	...	97092,5	...	85,1	104,0
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>1)</sup>	х	227250,8	х	107,2	88,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	27904,4	212934,3	108,5	121,2	111,1
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	231,0	2444,1	108,9	123,1	139,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	76592,6	721367,6	114,4	109,4	102,0
Оборот оптовой торговли, млн рублей	231427,8	1978372,6	118,7	105,5	94,0
Оборот общественного питания, млн рублей	4345,7	41534,5	95,4	105,2	117,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	23640,1	228192,8	110,5	114,4	111,7
Денежные доходы в среднем на душу населения, рублей <sup>1(2)</sup>	х	43607,5	х	114,0	115,2 <sup>3)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы, % <sup>1(2)</sup>	х	х	х	108,5	102,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>4)</sup>					
номинальная, рублей	62021	59050	117,1	116,7	112,1
реальная, %	х	х	110,3	112,2	97,6
Уровень безработицы, % <sup>5)</sup>	3,5	х	х	х	4,3
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % <sup>6)</sup>	0,7	х	х	х	0,9
Индекс потребительских цен <sup>7)</sup>	х	х	105,7	х	109,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup>	х	х	100,0	х	113,1

1) Показатели за январь – октябрь 2023 и 2022 гг. соответствующие.

Оборот организаций за январь – октябрь 2023 года составил 3994967,5 млн рублей, что в фактически действующих ценах на 12,8% больше, чем в январе – октябре 2022 года.

Индекс промышленного производства за январь – октябрь 2023 года составил 107,5% к уровню января – октября 2022 года.

Индекс производства по добыче полезных ископаемых за январь – октябрь 2023 года составил 108,4% к уровню января – октября 2022 года.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за январь – октябрь 2023 года составил 110% к уровню января – октября 2022 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за январь – октябрь 2023 года составил 768422,1 млн рублей, что в фактически действующих ценах на 24,2% больше уровня января – октября 2022 года. По состоянию на конец октября 2023 года предприятия обрабатывающих производств области, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства, имели заказы (контракты) на поставку продукции в последующие периоды на сумму 91641,3 млн рублей.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за январь – октябрь 2023 года составил 95,6% к январю – октябрю 2022 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за январь – октябрь 2023 года в фактически действующих ценах уменьшился на 0,6% по сравнению с январем – октябрём 2022 года и составил 66820,9 млн рублей.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2023 года собрано 2435,6 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (в первоначально оприходованном весе), что на 31,6% меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Накопано 248,3 тыс. тонн картофеля (на 3,1% меньше), собрано 102,6 тыс. тонн овощей (на 1,9% меньше).

Животноводство. На конец октября 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 413,7 тыс. голов (на 4,5% меньше по сравнению с соответствующей

датой предыдущего года), из него коров – 173,4 тыс. (на 3,5% меньше), поголовье свиней – 337,1 тыс. (на 28,1% меньше), овец и коз – 161 тыс. (на 4,8% меньше), птицы – 9023,3 тыс. голов (на 12,2% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 22% поголовья крупного рогатого скота, 26,5% – свиней, 93,3% – овец и коз, 14,6% – птицы. В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2023 года по сравнению с соответствующей датой 2022 года поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 6,5%, птицы – на 12,9%.

В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в октябре 2023 года по сравнению с октябрём 2022 года производство молока скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 13,3%, молока – на 0,5%, яиц – на 16,3% соответственно. Надои молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе – октябре 2023 года составили 6580 кг против 6388 кг в январе – октябре 2022 года, яйценоскость кур-несушек не изменилась и составила 276 штук яиц.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе – октябре 2023 года составил 212934,3 млн рублей или 121,2% (в сопоставимых ценах) к январю – октябрю 2022 года, в октябре т. г. соответственно 27904,4 млн рублей и 108,5% (в январе – октябре 2022 г. против января – октября 2021 г. объём работ увеличился на 11,1%).

Жилищное строительство В январе – октябре 2023 года на территории области сданы в эксплуатацию 37,2 тыс. квартир общей площадью 2444,1 тыс. кв. метров, что на 23,1% выше уровня января – октября 2022 года (в январе – октябре 2022 г. по сравнению с январем – октябрём 2021 г. ввод жилья вырос на 39,3%). В сельской местности в январе – октябре 2023 года введено 620,8 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, на 8,4% больше, чем в январе – октябре 2022 года. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах в январе – октябре 2023 года составила 765,9 тыс. кв. метров или 31,3% от общего объёма введенного жилья.

## **7.2. Определение сегмента рынка**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).



5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Ниже перечислена классификация гражданских зданий по видам. Гражданские здания делятся на общественные и жилые.

Типы зданий по назначению (функциональное назначение зданий)

К общественным зданиям относят:

- Административные (дворцы культуры, управления, офисные здания и т.д.)
- Торговые объекты (классификация торговых зданий - торговый центр, рынок, супермаркет, магазин)
- Общественное питание (кафетерий, ресторан, столовые...)
- Транспортное (Автостанции, вокзалы, аэропорты и т.д.)
- Образовательные (детские сады, ВУЗы, лицей)
- Спортивные (дворцы спорта, стадионы)
- Мед. Назначения (больницы, санатории, дом отдыха и т.д.)

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение свободного назначения по адресу: Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1 .

Учитывая расположение, назначение и технические параметры оцениваемого объекта Оценщик относит *оцениваемый объект к сегменту купли-продажи рынка торговых объектов, общественного питания.*

### **7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относятся оцениваемые объекты**

Особенности рынка коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона, т.е. на крупные населенные пункты. Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья.

На рынке коммерческой недвижимости отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за пределами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещения и его качества.

На дату оценки на рынке коммерческой недвижимости Свердловской области представлены к продаже следующие объекты недвижимости в схожих населенных пунктах Свердловской области.

В анализе участвовали встроенные помещения торгово-офисного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов.

Отобранные аналоги приведены в таблице ниже.

Параметр	Аналоги		
	Объект 1	Объект 2	Объект 3
источник информации	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295026850/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295026850/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295971039/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295971039/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/291574248/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/291574248/</a>
Адрес объекта:	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Геодезическая ул., 7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Титова, 22А	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Никитинский, ул. Кирова, 225
Общая площадь, кв. м.	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>24,9</b>
Цена предложения, руб.	6 800 000	4 050 000	4 200 000
Стоимость 1 кв. м, руб.	<b>174 359</b>	<b>135 000</b>	<b>168 675</b>
Содержание объявления	Предлагается к продаже универсальное офисное помещение 38,9 кв.м. в непосредственной близости от м. "Студенческая" (100 м.). Помещение расположено на первом этаже (выведено из	Прекрасное местоположение! Продам офис в центре района. С ремонтом. Приглашаю на просмотр. Площадь 30 м <sup>2</sup> Этажей 8 Помещение Свободно	Продам офис с ремонтом в новом ЖК " Столичный". Удобное местоположение: высокий автомобильный и пешеходный трафик, в 7 минутах езды от метро Октябрьская. Первый этаж, отдельный вход.

	<p>жилого фонда) и имеет отдельный вход, оборудованный защитными рольставнями. В помещении установлена охранно-пожарная сигнализация, видео домофон, кондиционер и тепловая завеса, на окнах декоративная распашная решётка.</p> <p>Помещение продаётся без мебели, имеется сан. узел. Универсальное помещение подойдёт под любой вид деятельности (салон красоты, парикмахерская, пункт выдачи товаров, офис), а также получения пассивного дохода - от сдачи его в аренду.</p> <p>Тип здания Жилой дом Категория здания Действующее Общая площадь 39 м<sup>2</sup> Статус участка В собственности</p>		<p>Есть тамбур и санузел. Интересен для многих видов деятельности. Возможно приобретение для арендного бизнеса. В офисе находятся долгосрочные арендаторы.</p> <p>Будем рады звонку! Год постройки 2017 Тип здания Жилой дом Категория здания Действующее Общая площадь 24,9 м<sup>2</sup> Статус участка В собственности</p>
Контактная информация	+7 983 321-41-43	+7 913 953-37-51	+7 913 795-17-54

#### 7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

За последний год из России и из Новосибирска в частности ушло очень много денег. Уехало или переместили акценты своего внимания большое количество активных инвесторов, кто покупал или инвестировал в коммерческую недвижимость. В связи с чем на рынке коммерческой недвижимости с середины прошлого года сократилась покупательская активность. Сентябрь 2022 года привнес очередную сильнейшую нервность населению, и, как следствие, очередной отток капитала и активного бизнес-сообщества.

Это не означает, что на рынке недвижимости не было сделок. Были. Но гораздо меньше. И условия уже диктовали покупатели и арендаторы. Сегодня совсем не редкость, когда покупатель не просто торгуется, а очень сильно грубит по цене. И встречные предложения могут отличаться на 30-50%.

Также можно отметить, что основной интерес у покупателей и арендаторов перетек к помещениям площадью 30-70 кв.м, максимум до 120-150 кв.м.

Сегодня продать или сдать помещение большей площади, очень сложно или почти невозможно, если оно не подходит под размещение магазина у дома или супермаркета и его невозможно разделить.

Инвесторам, практически, не интересны объекты без арендаторов, если это не стройка.

Акцент смещается к новым проектам и объектам в стройках. Это очевидный тренд последних нескольких лет.

Причина проста. Метро не развивается. Все существующие помещения по линии метро или уже заняты, или не выставляются на продажу.

Недвижимость стареет очень быстрыми темпами. Она уже все меньше соответствует современным требованиям для успешного бизнеса.

По центральным магистралям убраны парковочные карманы, организованы полосы движения для общественного транспорта - очень многие улицы просто просели по потоку людей, а значит и покупателей.

За последние годы очень сильно поменялись востребованные локации и приоритеты рынка.

Умер почти весь Красный проспект, сильно просела Вокзальная магистраль. Ставки аренды и цены продажи в успешных спальных проектах порой выше, чем на объекты в центре города.

Банки, бутики, салоны красоты, ювелирные салоны, прочее - штучные сделки в году. Основные драйверы рынка: общепит, медицина, супермаркеты, пиво.

У всех участников рынка очень выросли требования к локации помещений и техническим характеристикам объектов.

Концепция проекта - самый важный критерий успешности.

Классный концептуальный проект с качественными характеристиками недвижимости будет востребован и сейчас, причем по самым высоким ценам.

Уменьшилась доля инвесторов, увеличилась пропорция покупателей объектов для размещения/организации собственного бизнеса.

Резко повысилось обращение в банки за коммерческой ипотекой, повысилась активность банков в вопросах согласования и выдачи кредитов. Год начался достаточно динамично.

На рынок коммерческой недвижимости выйдут больше инвесторов, тех, кто вкладывался в квартиры. Да, у них, чаще всего, небольшие бюджеты и они будут инвестировать в маленькие помещения, которых и так большой дефицит. Это точно приведет к росту цен в этом сегменте.

Также это может привести к большому развитию паевых фондов, коллективных инвестиций.

Импортозамещение. Запуск большого количества мелких производств. Оживление экономики. Все это должно создать дополнительный спрос на помещения.

Рост спроса на качественные офисы и офисы большой площади. Повышение интереса к лофт пространствам и помещениям с ремонтом.

Общепит продолжит активное развитие и потребление коммерческих площадей. Ожидаем увеличение федеральных игроков, открытия новых форматов и гастропространств.

Качественные характеристики объектов и концепция проектов - будут рулить<sup>7</sup>.

Динамика изменения цен на коммерческие площади в Новосибирске за 2023 год



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.11.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	89 045 руб.	+ 24 014 руб. За м <sup>2</sup>	3 000 200 ... 230 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	45 464 руб.	+ 4 711 руб. За м <sup>2</sup>	3 800 000 ... 259 965 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	151 686 руб.	+ 34 828 руб. За м <sup>2</sup>	2 500 020 ... 99 947 400 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	98 460 руб.	+ 5 272 руб. За м <sup>2</sup>	
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	109 714 руб.	- 42 697 руб. За м <sup>2</sup>	950 000 ... 205 720 000 руб. за объект

## 7.5 Анализ влияния ценообразующих факторов на формирование рыночной стоимости

Рыночная стоимость по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Число элементов сравнения (корректировок) весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

<sup>7</sup> Источник информации: <https://www.nazarov-partners.com/blog/rynok-kommercheskoj-vedvizhimosti-novosibirska-2022-2023-tezisy>

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, применяемые в данном отчете.

*Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен*

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия на тип цены (уторговывание)	3.1. Изменение цен во времени 3.2. Отличие цены предложения от цены сделки
4. Местоположение	4.1. Престижность района 4.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 4.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 4.4. Качество окружения (рекреация и экология)
5. Физические характеристики	5.1. Характеристики земельного участка 5.2. Размеры и материалы строений 5.3. Износ и потребность в ремонте строений 5.4. Состояние окружающей застройки

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

Пункт 1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

Пункт 2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Пункт 3. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

3.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

3.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Пункт 4. К факторам местоположения относятся:

4.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

4.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

4.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Пункт 5. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

5.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

5.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

5.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

5.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

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

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Таким образом, скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Рыночная стоимость, как правило, уменьшается пропорционально удалению объекта от центра «деловой» активности города, следовательно, это отражается и на стоимости объекта. Чем ближе к центру деловой активности, престижности района, чем выше транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта, тем выше цена предложения объекта.

*Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но оказывающих влияние на его стоимость не выявлено.*

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непрременных условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. *В практике оценки недвижимости положение о наилучшем оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.*

В данном разделе проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для представленных на оценку зданий. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов. На данном этапе в ходе осмотра объектов сделаны следующие заключения: строительные объемы и планировка зданий соответствуют их функциональному назначению. Реконструкция объектов недвижимости возможна, но потребует от собственника определенных затрат на осуществление реконструкции, проведение коммуникаций и т. д., а также на переоформление документов. Кроме определенных расходов изменение функционального назначения может повлечь недоиспользование (недозагруженность) площадей объектов, в связи с чем, вряд ли будет юридически и финансово целесообразным.

2. *Юридическая возможность* - допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объектов недвижимости, и положений зонирования.

3. *Финансовая целесообразность* - допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества. Учитывая физические характеристики объектов недвижимости и особенности их местоположения, наилучшим с точки зрения финансовой целесообразности будет использование их по функциональному назначению.

4. *Максимальная продуктивность* - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов. Из-за конструктивных особенностей и привязанности к местоположению, оцениваемые объекты являются специализированной недвижимостью, наилучший вариант эксплуатации которой сопряжен с выбором наиболее эффективного вида деятельности предприятия. Таким образом, максимальный доход будет получен хозяйствующим субъектом при использовании объектов оценки в соответствии с функциональным назначением.

### **Вывод:**

*Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и их месторасположении, сделан вывод о наиболее эффективном варианте их использования в соответствии с назначением. В дальнейшем при расчете стоимости, Оценщик исходит из предположения об эксплуатации объектов согласно предполагаемому варианту наиболее эффективного использования как помещения свободного назначения.*

## 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 9.1. Общие положения сравнительного подхода

**Сравнительный подход** (п.4 ФСО-V<sup>8</sup>) – 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 является наиболее “рыночным” из трех основных подходов к оценке рыночной стоимости оцениваемых прав на объект аренды. Использование этого подхода позволяет определить наиболее вероятную величину арендной платы за объект на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были арендованы или сданы в аренду за сопоставимый период времени. Оценка сравнительным подходом является, пожалуй, наиболее объективной.

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы арендуют и сдают в аренду аналогичные объекты, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми объектами и их аналогами. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость аренды объекта оценки непосредственно связана с ценой аренды аналогичных объектов.

Сравнительный подход может быть реализован методом парного сравнения продаж, методом относительного сравнительного анализа, методом регрессионного анализа и др.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносится корректировка.

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Метод сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли – продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Необходимым условием для реализации этого метода является наличие данных о продажах не менее трех-пяти сопоставимых объектов, реализованных не ранее, чем за шесть месяцев, предшествующих дате проведения оценки. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

При использовании метода сравнения продаж анализируются продажи сопоставимых объектов недвижимости и вносятся поправки в их продажные цены на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, таким образом, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект.

---

<sup>8</sup> Источник информации: ФСО «Подходы и методы оценки» (ФСО-V), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200



При реализации метода анализа продаж используют следующую технологию: на первом этапе выявляют недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка недвижимости; на втором этапе осуществляется проверка достоверности информации о сделках; на третьем – вносятся поправки к цене сопоставимых объектов.

Обычно полный набор элементов сравнения стоимости оцениваемого объекта следующий: состав передаваемых имущественных прав; условия финансирования (коэффициент ипотечной задолженности, процентная ставка, срок займа, амортизация выплат, плата за финансирование, договоры об участии); условия сделки; рыночные условия (время продажи); местоположение (экологическая привлекательность, доступ к оживленным магистралям, коммуникации, престижность); физические характеристики (физические параметры, качество строительства и эксплуатации, удобства, функциональная пригодность, площадь) и др.

В качестве единицы сравнения стоимости земельных участков принимается стоимость за 1 в. м.

После применения всех корректировок, получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$Q$  – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

$q$  – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

## 9.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок.

Метод даст достаточно точные результаты только на развитом информационно-открытом конкурентном рынке.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалист не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок на дату оценки. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м.кв. объекта.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В качестве аналогов выбраны встроенные нежилые помещения свободной планировки, с внесением корректировки на отделку. Скриншоты предложений приведены в приложении к отчету.

Параметр	Аналоги		
	Объект 1	Объект 2	Объект 3
источник информации	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295026850/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295026850/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295971039/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295971039/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/291574248/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/291574248/</a>
Адрес объекта:	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Геодезическая ул., 7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Титова, 22А	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Никитинский, ул. Кирова, 225
Общая площадь, кв. м.	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>24,9</b>
Цена предложения, руб.	6 800 000	4 050 000	4 200 000
Стоимость 1 кв. м, руб.	<b>174 359</b>	<b>135 000</b>	<b>168 675</b>
Содержание объявления	Предлагается к продаже универсальное офисное помещение 38,9 кв.м. в непосредственной близости от м. "Студенческая" (100 м.). Помещение расположено на первом этаже (выведено из жилого фонда) и имеет отдельный вход, оборудованный защитными рольставнями. В помещении установлена охранно-пожарная сигнализация, видео домофон, кондиционер и тепловая завеса, на окнах декоративная распашная решётка. Помещение продаётся без мебели, имеется сан. узел. Универсальное помещение подойдёт под любой вид деятельности (салон красоты, парикмахерская, пункт выдачи товаров, офис), а также получения пассивного дохода - от сдачи его в аренду. Тип здания Жилой дом Категория здания Действующее Общая площадь 39 м <sup>2</sup> Статус участка В собственности	Прекрасное местоположение! Продам офис в центре района. С ремонтом. Приглашаю на просмотр. Площадь 30 м <sup>2</sup> Этажей 8 Помещение Свободно	Продам офис с ремонтом в новом ЖК "Столичный". Удобное местоположение: высокий автомобильный и пешеходный трафик, в 7 минутах езды от метро Октябрьская. Первый этаж, отдельный вход. Есть тамбур и санузел. Интересен для многих видов деятельности. Возможно приобретение для арендного бизнеса. В офисе находятся долгосрочные арендаторы. Будем рады звонку! Год постройки 2017 Тип здания Жилой дом Категория здания Действующее Общая площадь 24,9 м <sup>2</sup> Статус участка В собственности
Контактная информация	<b>+7 983 321-41-43</b>	<b>+7 913 953-37-51</b>	<b>+7 913 795-17-54</b>

Далее подробное описание вносимых корректировок.

*Корректировка на дату оценки.*

Поправка на дату продажи учитывает изменение (как правило снижение) цены объекта в процессе экспозиции на открытом рынке. Для определения времени экспозиции оценщик использовал базы данных УПН и информацию из личного архива компании и пришёл к выводу, что среднее время экспозиции для объектов аналогичных объекту оценки, выбранных в качестве аналогов, не превышает среднерыночные показатели 6-12 мес. Учитывая данный факт, корректировка по данному критерию не производилась.

*Поправка на условия финансирования предполагаемой сделки.*

Условия финансирования сделки (безналичный расчет, собственные средства, единовременный платеж) отражаются на цене объектов недвижимости. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ. Оценка выполняется исходя из наиболее вероятных, типичных рыночных условий. Внесение поправок не требуется, так как объекты-аналоги по данному элементу сравнения не имеют отличий от объекта оценки, способных повлиять на рыночную стоимость.

*Поправка на условия продажи.*

Условия продажи объектов-аналогов являются типичными для рынка. Нетипичных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Внесение поправок не требуется, так как объекты-аналоги по данному элементу сравнения не имеют отличий от объекта оценки, способных повлиять на рыночную стоимость.

*Корректировка на уторговывание*

Так как Оценщиком не было выявлено в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные "предложений делать оферты" наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Для проведения цен предложений к ценам сделок, Оценщик считает целесообразным на данном этапе скорректировать цены предложений, так как цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый "торг".

По данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А. Корректировка для всех аналогов принимается для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов, и принимается в размере 8% или коэффициент – 0,92.

**Значения скидки на торг в городах-миллионниках  
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) по мнению  
сотрудников банковских структур и границы  
расширенных интервалов**

Таблица 108

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

*Корректировка на площадь*

Площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 кв. м для небольшого здания выше, чем удельная стоимость 1 кв. м для большого здания.

Корректировка на площадь производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А.

Площадь объекта оценки находится в диапазоне до 50 кв.м., объекты-аналоги № 1,2,3 также находятся в этом диапазоне площадей, корректировка не вносится.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России**

Таблица 62

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Таблица 62

*Корректировка на состояние здания*

Объект оценки расположен в новом здании, объект-аналог № 1 расположен в доме старой постройки, вносим корректировку.

Корректировка на состояние производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А.

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

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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

*Корректировка на местоположение*

В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне высотной застройки, а объекты-аналоги расположены в иных районах города Новосибирска.

Корректировка на местоположение производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А.

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

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

Корректировка принимается в следующих размерах:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Район расположения</i>	Спальный район	Центральный район	Центральный район	Центр административных районов
<i>Коэффициент</i>	0,81	1,0	1,0	0,88
<i>Корректировка на местоположение</i>		<b>0,81</b>	<b>0,81</b>	<b>0,92</b>

### *Корректировка расположение относительно красной линии.*

Объект оценки расположен на красной линии, объект-аналог № 1 расположен внутри квартала, корректировка вносится.

Корректировка на расположение на красной линии производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А. и составляет для аналога № 1 – 0,81.

Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов миллионников по состоянию на июнь 2020 г.

#### **Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 43.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

### *Корректировка на тип помещения*

Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты-аналоги. Корректировка не вносится.

### *Корректировка на отдельный вход*

Объект оценки имеет отдельный вход, объект-аналог № 2 не имеет отдельного входа, вносим корректировку.

Корректировка на наличие отдельного входа производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 г. под руководством к.т.н. Лейфера.

Корректировка для аналога № 2 вносится в размере 1,16.

#### **Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 77

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	Отдельного входа нет	0,86	1,00

### *Корректировка на состояние отделки*

Корректировка на состояние производится, по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А., объект оценки без отделки, объекты-аналоги имеют отделку, необходимо внесение корректировки.

Справочником предусмотрены следующие типы ремонта:

**Типы ремонта (виды ремонтных работ)**

Таблица 95

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпательвание стен с последующей окраской или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).

Вид ремонта	Характеристика
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем, укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надежных конструкций и оригинального интерьера.

Согласно приведенной классификации, тип ремонта объектов-аналогов можно отнести к эконом варианту, таким образом корректировка будет иметь денежное выражение «-4076 руб за 1 кв.м.» для всех аналогов.

**Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**

Таблица 99

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Ниже приведен итоговый расчет рыночной стоимости объекта с учетом вносимых корректировок.

Параметр	Объект оценки	Аналоги		
		Объект 1	Объект 2	Объект 3
Адрес объекта:	Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Геодзическая ул., 7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Титова, 22А	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Никитинский, ул. Кирова, 225
Общая площадь, кв. м.	14,7	39	30	24,9
Цена предложения, руб.		6 800 000	4 050 000	4 200 000
Стоимость 1 кв. м, руб.		174 359	135 000	168 675
Корректировка на дату оценки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Корректировка на уторгование		0,92	0,92	0,92
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние зданий	отличное	хорошее	отличное	отличное
		1,22	1,00	1,00
Корректировка на местоположение	Спальный район	Центральный район	Центральный район	Центр административных районов
		0,81	0,81	0,92
Корректировка на расположение на красной линии	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
		0,81	1,0	1,0
Корректировка на тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
		1,00	1,00	1,0
Наличие отдельного входа	есть	есть	нет	есть
		1,00	1,16	1,0
Корректировка на отделку	без отделки	эконом	эконом	эконом
		-4076,00	-4076,00	-4076,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		124 602	112 876	139 071
Коэффициент вариации		8,54%		
Количество корректировок		4	3	2
Удельный вес по количеству корректировок		23,08%	30,77%	46,15%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.	128 000	28 754	34 731	64 187
<b>ИТОГО стоимость объекта, руб.</b>	<b>1 881 600</b>			



## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО № V «Подходы и методы оценки», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется на основе обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках каждого из подходов.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Поскольку, при расчете рыночной стоимости объектов оценки, применялся только один подход сравнительный, согласование результата не проводится.

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки, представлено ниже в таблице.

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб. НДС не облагается
Помещение нежилое, кадастровый номер 54:35:083261:852, площадью 14,7 кв.м., расположенное по адресу: Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Героев Революции, д. 23/1, помещение № 5.	Не применялся	Не применялся	1 881 600	1 882 000
<b>ИТОГО</b>				<b>1 882 000</b>

Оценщик

Попова Е.В.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного Отчета Оценщиком были использованы следующие материалы:

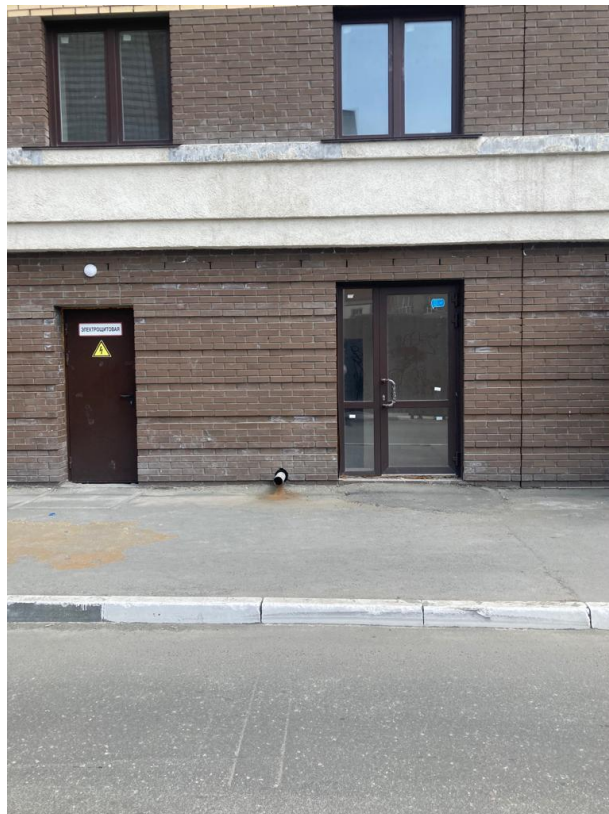
- Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки. Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611
- Свод стандартов оценки 2020 Ассоциации "Русское общество оценщиков";
- Петров В.И. "Оценка стоимости земельных участков", Москва, Кнорус, 2012 г.
- Иванова Е.Н. "Оценка стоимости недвижимости", Москва, Кнорус, 2010 г.
- Григорьев В.В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 г.
- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

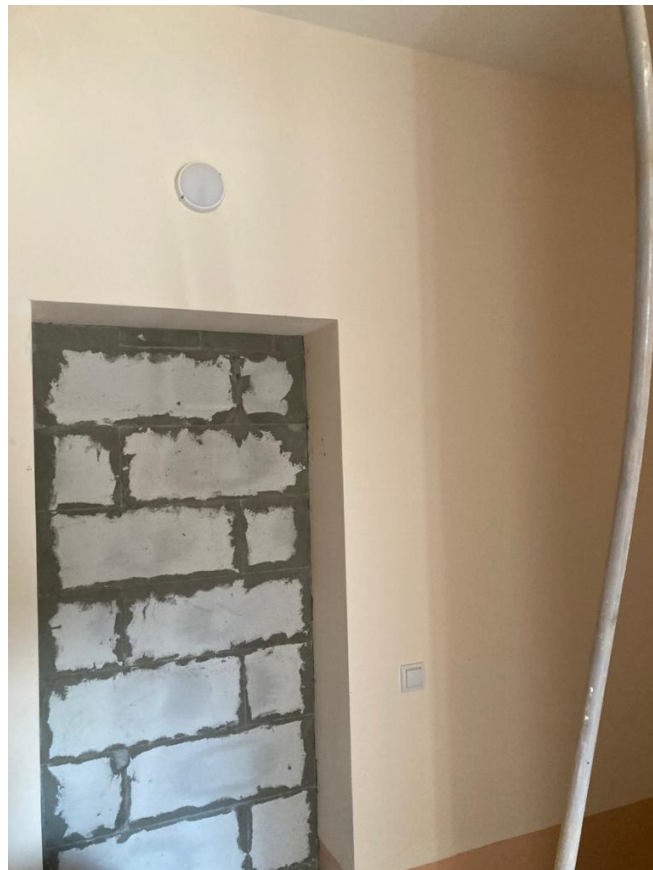
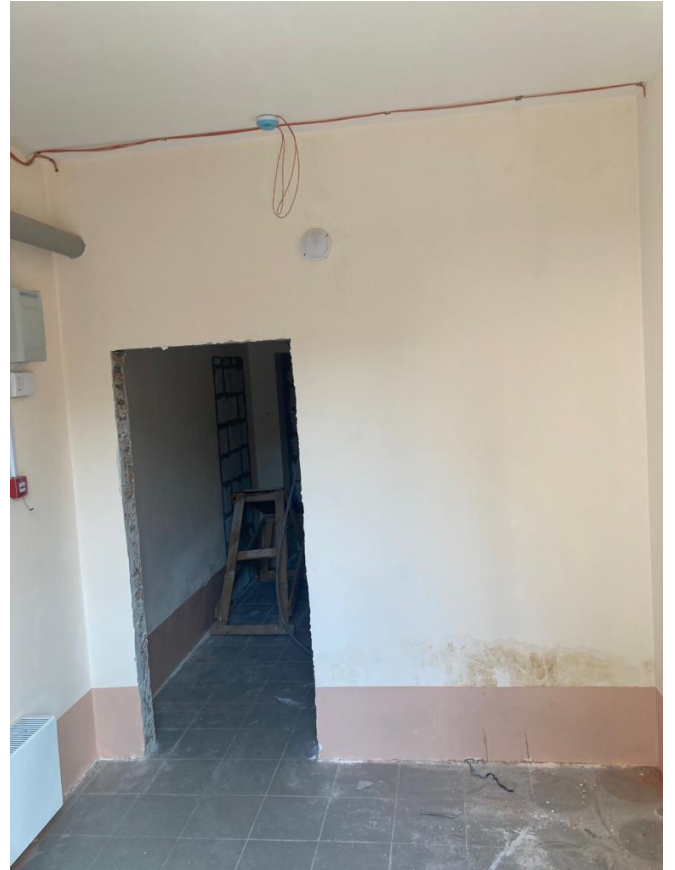
Фотографии объекта оценки  
Общий вид дома



Входная группа



## Помещение





## Документы Заказчика


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:	54:35:083261:852		
Номер кадастрового квартала:	54:35:083261		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Героев Революции, дом 23/1, помещение № 5		
Площадь, м2:	14.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	318812.57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:083261:823		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
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"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Британов Михаил Геннадьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Производственно-строительная компания Березка", 5409227271		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	


Сертификат: 01B806637401CB482B3576ACD5CM25108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 03.09.2024

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		54:35:083261:852	


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Производственно-строительная компания Березка", ИНН: 5409227271, ОГРН: 1055473109658
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:083261:852-54/163/2023-1 17.11.2023 11:30:37
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 54-35-161-2022, выдан 28.11.2022, Мэрия города Новосибирска Дополнительное соглашение №6 от 05.12.2013 года к договору аренды земельного участка от 11.12.2006 № 40рз (с приложением), выдан 07.11.1917 Дополнительное соглашение №5 от 26.12.2011г. (с приложением) к договору аренды земельного участка от 11.12.2006 №40рз, выдан 07.11.1917 Дополнительное соглашение №1 от 01.08.2009 г. к договору аренды земельного участка от 11.12.2006 г. №40рз, выдан 07.11.1917 Договор аренды земельного участка №40 рз от 11.12.2006 года (с приложением), выдан 07.11.1917 Дополнительное соглашение от 07.08.2015г., к Договору аренды земельного участка №40рз от 11.12.2006г., выдан 07.11.1917 Дополнительное соглашение №2 от 01.10.2009 г. к договору аренды земельного участка от 11.12.2006 г. №40рз, выдан 07.11.1917 Дополнительное соглашение №4 от 26.12.2011г. к договору аренды земельного участка от 11.12.2006 №40рз, выдан 07.11.1917 Дополнительное соглашение №3 от 01.10.2011г. к договору аренды земельного участка от 11.12.2006 №40рз, выдан 07.11.1917
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	17.11.2023 11:30:37	
	номер государственной регистрации:	54:35:083261:852-54/163/2023-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2017 до конца срока аренды	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B04637401CB38283576ACD83425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЕАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
17.11.2023г.				

Кадастровый номер: 54:35:083261:852

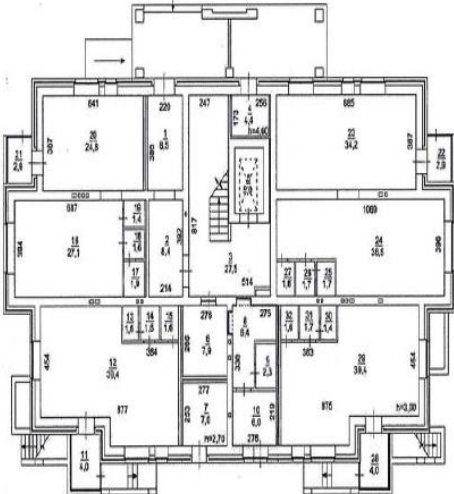
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, контактная информация: zimina.v.val@sberbank.ru, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 8047.02-17/010-2И, выдан 17.01.2017
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
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 008B056B7401C614D282576A0C6C4425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.11.2023г.			
Кадастровый номер: 54:35:083261:852		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж			
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B0C6B7401CE8D2B3576AC5C425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	



## Аналоги для сравнительного подхода

### 1. <https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295026850/>

Обновлено: вчера, 05:14 139 просмотров, 0 за сегодня

# Офис, 39 м<sup>2</sup>

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Геодезическая ул., 7 [На карте](#)  
● Студенческая 2 мин. ● Площадь Маркса 13 мин.

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Отзыв о сайте

**6 800 000 Р**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 6 596 000

Цена за метр 174 359 Р  
Налог НДС не включен

**+7 983 321-41-43**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 89489660

Схват населения | Арендные ставки рядом

- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

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

Предлагается к продаже универсальное офисное помещение 38,9 кв.м. в непосредственной близости от м. "Студенческая" (100 м.). Помещение расположено на первом этаже (выведено из жилого фонда) и имеет отдельный вход, оборудованный защитными рольставнями. В помещении установлена охранно-пожарная сигнализация, видео домофон, кондиционер и тепловая завеса, на окнах декоративная распашная решётка. Помещение продаётся без мебели, имеется сан. узел. Универсальное помещение подойдёт под любой вид деятельности (салон красоты, парикмахерская, пункт выдачи товаров, офис), а также получения пассивного дохода - от сдачи его в аренду.

[Свернуть](#)

Отзыв о сайте

**6 800 000 Р**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 6 596 000

Цена за метр 174 359 Р  
Налог НДС не включен

**+7 983 321-41-43**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 89489660

2. <https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295971039/>

The screenshot shows a web browser window with the URL [novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295971039/](https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/295971039/). The main heading is "Офис, 30 м<sup>2</sup> в ЖК «Stalin-House (Сталин-Хаус)»". The location is "Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Титова, 22А". Key features include: "Площадь Маркса" (15 min walk), "Студенческая" (4 min walk), and "Речной вокзал" (9 min walk). The price is 4,050,000 RUB. A sidebar on the right offers to track price changes, suggest a price (e.g., 3,928,500 RUB), and provides a contact number: +7 913 953-37-51. The author's ID is 89207277. The bottom of the browser shows the Windows taskbar with various application icons and the system clock at 14:29 on 12.12.2023.

This screenshot shows the same real estate listing page, but with a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Report on the attractiveness of the object) expanded. The report includes the text: "Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса" (Find out how suitable the premises and district are for your business). Under "Что входит в PDF-отчёт" (What is included in the PDF report), there are two columns of features: "Охват населения" (Population coverage), "Пешеходный трафик" (Pedestrian traffic), "Автомобильный трафик" (Automobile traffic), "Средний бюджет семьи по району" (Average family budget by district), "Арендные ставки рядом" (Rent rates nearby), "Точки притяжения" (Points of attraction), "Конкуренты в радиусе 1 км" (Competitors within 1 km), and "Рекомендации по выбору места для бизнеса" (Recommendations for choosing a business location). A button "Купить отчёт за 350 Р. 500 Р." (Buy report for 350 RUB. 500 RUB) and a link "Посмотреть пример отчёта" (View sample report) are visible. The rest of the page, including the price, contact information, and sidebar, remains the same as in the first screenshot. The system clock at the bottom right shows 14:29 on 12.12.2023.

### 3. <https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/291574248/>

Обновлено: 23 ноя, 06:19 404 просмотра, 1 за сегодня

Онлайн-сделка

## Офис, 24,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Столичный»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Никитинский, ул. Кирова, 225 [На карте](#)

- Октябрьская 6 мин.
- Речной вокзал 5 мин.
- Площадь Ленина 6 мин.

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Отзыв о сайте

**4 200 000 Р** ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 [>](#)

Цена за метр 168 675 Р

Налог УСН

**+7 913 795-17-54**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**НИАН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
НИАН Документы проверены

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

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

Продам офис с ремонтом в новом ЖК "Столичный". Удобное местоположение: высокий автомобильный и пешеходный трафик, в 7 минутах езды от метро Октябрьская. Первый этаж, отдельный вход. Есть тамбур и санузел. Интересен для многих видов деятельности. Возможно приобретение для арендного бизнеса. В офисе находятся долгосрочные арендаторы. Будем рады звонку!

Отзыв о сайте

**4 200 000 Р** ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 [>](#)

Цена за метр 168 675 Р

Налог УСН

**+7 913 795-17-54**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**НИАН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
НИАН Документы проверены

## Документы Оценщика









А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Попова Евгения Владимировна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 667325870974**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**22 января 2008 года, регистрационный № 003105**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года**

Президент



Ю.В. Козырь

**0001043 \***