



Альянс

судебная экспертиза и оценка

Адрес: 630054, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова 27/1, оф.300, тел. 8-993-004-66-65, e-mail: 2446665@mail.ru, сайт: www.2446665a.ru, ОГРН 1175476012480, ИНН 5404052243, КПП 540401001, БИК 044525823, р/счет № 40702810500000031978 в БАНК ГПБ (АО) г. Москва, к/счет № 30101810200000000823, ОКПО 56020457.



Утверждаю
Директор ООО «Альянс»
Савельев В.В.

Отчет № 16-05/25-3 об оценке объекта оценки

Заказчик: Дамм Эдуард Иоганессович

Объект оценки: Нежилое здание, площадью 185,4 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер: 54:17:022301:331, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 1б

Дата оценки: 22.05.2025 г.

Дата составления отчета: 23.05.2025 г.

Новосибирск 2025 г.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
1.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.7 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И	
ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	13
1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ	
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
1.10 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,	
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	
ОЦЕНКИ	21
2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С	
ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	25
2.1.2 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
2.1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ	27
2.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,	
СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
2.4. РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
2.5. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ	29
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ	
ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	30
3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ ЗА ЯНВАРЬ 2025Г.	30
3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА ---	35
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ	
ОБЪЕКТ	37
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С	
ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ	
ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ	
ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	38
ПРОДАЖА	38
АРЕНДА	40
3.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
3.7. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ	48
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ	
ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ	
РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	
ОЦЕНКИ	49
4.1. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИМЕНЯЕМЫХ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ	
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	54
5.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ	
ПРОДАЖ 55	
5.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ	
ПОДХОДОМ	55
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	71
6.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО СОГЛАСОВАНИЯ	71
7. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	72
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	73

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

23 мая 2025 г.
г. Новосибирск

Дамм Э.И.

Уважаемый Эдуард Иоганессович!

В соответствии с договором № 16-05/25 об оценке объекта оценки от «16» мая 2025 г. ООО «Альянс» произвело определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, ФСО №9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» Протокол от 21.01.2020 г.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 22 мая 2025 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, площадью 185,4 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер: 54:17:022301:331, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 16	3 783 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят три тысячи) рублей

С уважением, директор ООО «Альянс»



Савельев В. В.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Дата составления и порядковый номер отчета	Отчёт №16-05/25-3 от 23.05.2025 г.
Дата оценки	22.05.2025 г.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 16-05/5 от 16 мая 2025 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание, площадью 185,4 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер: 54:17:022301:331, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 16
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	3 783 000 руб.
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	3 783 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят три тысячи) рублей

1.2 Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое здание, площадью 185,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 54:17:022301:331, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 16
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Не имеет состава
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1: Адрес: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 16; Кадастровый номер: 54:17:022301:331; Этажность: 2; Площадь: 185,4 кв. м.; Год постройки – 2009г.; Назначение: нежилое здание / текущее использование: производственно-бытовое; Технические характеристики (материал стен здания): легкобетонные панели; Состояние объекта/тип ремонта/отделки: хорошее, стандартный ремонт
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Право собственности. Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

отношении каждой из частей объекта оценки	
Правообладатель	Дамм Эдуард Иоганесович, 10.07.1969 г.р.
Цель и задачи оценки (необходимость проведения оценки)	Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора залога имущества.
Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Общими стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 200 от 14.04.2022 г. 2) Специальными стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ▪ федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 327 от 01.06.2015 г. 3) иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности; 4) стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры. 5) а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России). <p>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. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).
Предпосылки стоимости	1) сделка с объектом оценки не предполагается;

	<p>2) участники сделки – неопределенные лица;</p> <p>3) дата оценки – текущая;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: по назначению;</p> <p>5) характер сделки: сделка в типичных условиях продажи.</p>
Дата оценки	22 мая 2025 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводится. Фотографии предоставлены заказчиком оценки.
Особенности проведения осмотра объекта оценки / обоснования, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).
Срок проведения оценки	16 мая 2025 – 23 мая 2025 года.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки действительны лишь для заключения договора залога имущества.</p> <p>Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, Исполнитель не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. ▪ Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. ▪ Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. ▪ По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. ▪ Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. ▪ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. ▪ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов. ▪ Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности: <ul style="list-style-type: none"> а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место). ▪ Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.
- Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости г. Новосибирска.
- При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода.
- При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода.
- Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.
- Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
- Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя

	<p>ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. ▪ Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. ▪ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. ▪ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика).</p>
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации по результатам дополнительных исследований	<p>Без указания в Отчете об оценке иных расчетных величин и приведения выводов и рекомендаций по результатам дополнительных исследований</p>
Сведения о возможных границах интервала итоговой стоимости объекта оценки	<p>Без указания возможных границ интервала итоговой стоимости</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Документы, содержащие характеристики объекта оценки, предоставлены Заказчиком на момент заключения договора на оказание услуг по оценке</p>
Форма составления отчета об оценке	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.</p>
Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки</p>

(форма представления итоговой стоимости)	с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.3 Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет оценщик настоящим подтверждает, что:

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки оценщиком.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.
- В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.

1.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 3. Оценка в отношении рассматриваемого объекта включила в себя следующие этапы

Основные этапы процесса оценки	Отметка о выполнении
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 4. Сведения о Заказчике и об Оценщике

О заказчике оценки:	
Заказчик оценки	Дамм Эдуард Иоганессович
Паспортные данные	паспорт гражданина РФ 50 14 №281580 выдан отделом УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе, от 23.07.2014 г.
Адрес регистрации	Новосибирская область, Маслянинский район, р.п. Маслянино, ул. Лесная, д. 6, кв.1
Об оценщике, работающем на основании трудового договора:	
Фамилия, имя, отчество оценщика:	Панарин Дмитрий Сергеевич.
Место нахождения оценщика:	630079, г. Новосибирск, ул. Вертковская, д. 40, кв. 57
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10) дата вступления 01.08.2018г. регистрационный номер в реестре №1322, дата включения в реестр 01 августа 2018 г.
Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов», регистрационный номер 1023 от 03.06.2021 г. Член саморегулируемой организации судебных экспертов «Сумма мнений», регистрационный номер 281 от 07.06.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	2011 г. – Диплом о высшем образовании: ФГОУ ВПО «Новосибирский Государственный Аграрный Университет» г. Новосибирск. Квалификация: ветеринарный врач, по специальности «Ветеринария». Регистрационный номер: 68 от 01 июля 2011 г.; 2018 г. – Диплом бакалавра: ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» г. Москва. Квалификация: бакалавр, по специальности «Экономика». Регистрационный номер: 27/152-09-18 от 25 сентября 2018 г.; 2014 г. – Диплом о профессиональной подготовке ФГОУ ВПО «Новосибирский Государственный Университет Экономики и Управления», г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный номер: 1816 от 17.04.2014 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховщик — АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №5691R/776/500021/22 от 09.06.2022 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Период страхования с 29.06.2022 г. по 28.06.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет.
Квалификация:	Оценщик 1 категории: - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ ФРЦ, от 15.07.2024 г. № 041584-1. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» выдан ФБУ ФРЦ, от 11.10.2024 г. № 044824-2.
Сведения о независимости оценщика:	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) 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 объекта оценки. Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс».
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	1175476012480 от 06.02.2017 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Плахотного 27/1, оф.300
Информация о страховании дополнительной ответственности:	ООО «Альянс» имеет договор страхования гражданской (профессиональной) №5691R/776/50007/25, выдан АО «АльфаСтрахование» 03.02.2025 г., срок действия договора страхования с 21.02.2025 г. по 20.02.2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО «Альянс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	
Организации и специалисты не привлекались.	

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Таблица 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ▪ федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327. 	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» Протокол от 21.01.2020 г.	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРО «СОЮЗ»

1.7 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку

Допущения, на которых должна основываться оценка, иные существенные допущения:

- В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

- Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.

- При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки.

- Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Ограничения оценки:

- Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.

- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

- Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:

- а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;

- б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;

- в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).

- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются

свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

- Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.

- Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости г. Новосибирска.

- При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода.

- При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода.

- Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.

- Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.

- Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.

- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.

- Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

- Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.

- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.).

1.8 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://www.economy.gov.ru
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://macro-scope.ru/city/novosibirsk/
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: https://www.avito.ru
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

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

1. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.

1.10 Применяемые в отчете общие понятия и определения

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой 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 [п.1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта

оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Для целей оценки *дата оценки* рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства [п.2 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ].

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком

доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении [п.3 ст.16 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ].

В соответствии с ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.09.2014 №611 **объектами оценки** могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей ФСО №7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

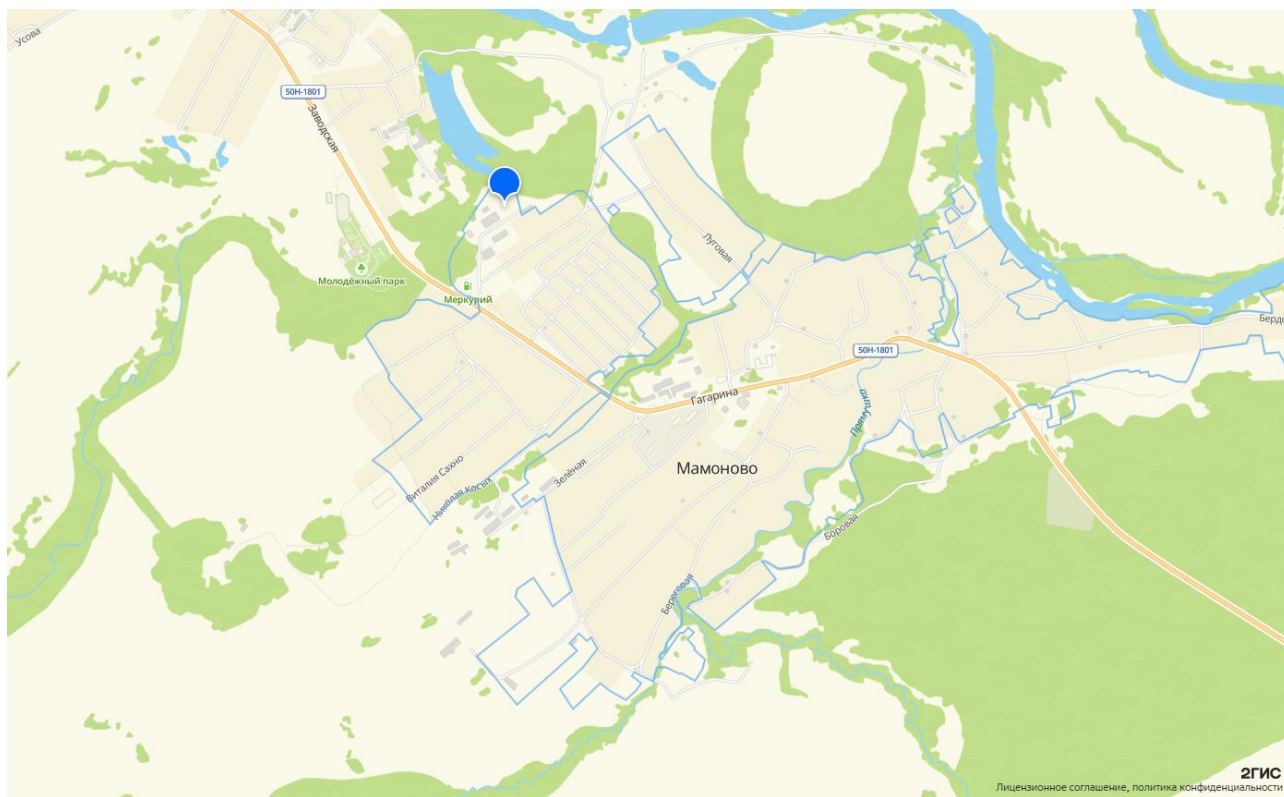


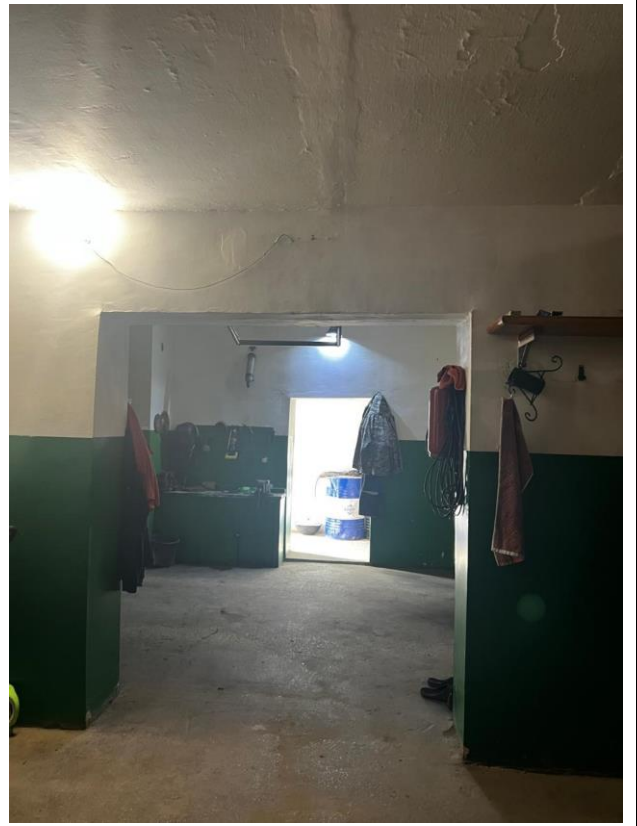
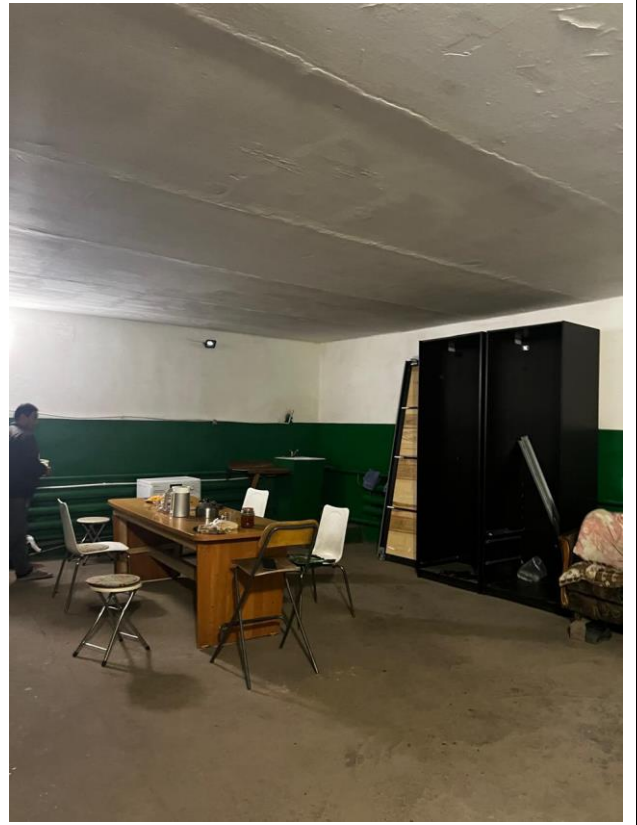
Рисунок 1. Местоположение объекта оценки. (2 Гис)

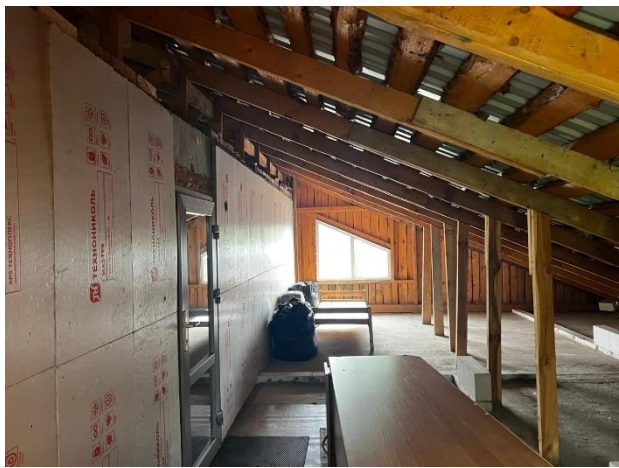
Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)
Границы местоположения	Объект оценки расположен в с. Мамоново Маслянинского района Новосибирской области
Основной тип застройки	Индивидуальные жилые дома
Плотность (полнота) застройки	Среднее
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	Территория частично благоустроена
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Низкая
Экологическое состояние	Относительно благоприятная

Фотографии объекта оценки и его ближайшего окружения









2.1.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Таблица 8. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки		
Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Право собственности	Дамм Эдуард Иоганесович, 10.07.1969 г.р.	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Право аренды	данные отсутствуют	
Иные права	Отсутствуют	—
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
-	-	-

2.1.2 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
Здание, в котором расположен объект исследования		
Адрес	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 1б	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Тип здания	Нежилое	
Этажность	2	
Год постройки	2009	
Общая площадь, кв. м.	185,4	
Фундамент	н/д	
Стены	Из легковесных панелей	
Перекрытие	н/д	
Кровля	Двускатная кровля, оцинкованный профлист по деревянным лагам и обрешетке	
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация	
Кадастровый номер	54:17:022301:331	
Кадастровая стоимость	3268107.54 руб.	
Удельный показатель кадастровой стоимости	37 824,9 руб./ кв. м	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Производственно-бытовое здание	
Внутренняя отделка, состояние	Стандартный ремонт. Хорошее состояние	
Описание земельного участка, на котором расположено здание		
Наименование показателя	Значение показателя	Ссылка на источник информации
Адрес	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Площадь	993,85 кв.м	
Правообладатель	Файзуллин Хамидулла Ахмадуллич, 08.07.1934 г.р.	
Имущественные права	Право собственности	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	
Кадастровый номер	54:17:022301:91	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Кадастровая стоимость, руб.	39286.47руб.	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Виды разрешенного использования:	Для производственной деятельности	

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
Форма земельного участка	<p>Земельный участок: 54:17:022301:91</p> <p>☆</p> <p>Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав</p> <p>Вид объекта недвижимости Земельный участок</p> <p>Вид земельного участка Землепользование</p> <p>Дата присвоения 27.04.2005</p> <p>Кадастровый номер 54:17:022301:91</p> <p>Кадастровый квартал 54:17:022301</p> <p>Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть</p> <p>Площадь уточненная 993,85 кв. м</p> <p>Площадь декларированная -</p> <p>Площадь -</p> <p>Статус Ранее учтенный</p> <p>Категория земель Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования для производственной деятельности</p> <p>Форма собственности Частная</p>	

2.1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Таблица 10. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	<p><u>Физический износ</u> – это снижение стоимости объекта капитального строительства под воздействием эксплуатационных факторов: ветра, дождей, снегов, вибрации, шумов и других факторов. Результатом физического износа в процессе эксплуатации являются ветхость, сухое гниение, трещины, ржавчина или конструкционные дефекты здания и т.д. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым.</p> <p>Физический износ обнаружен.</p>
Сведения об устареваниях	<p><u>Функциональное устаревание</u> – отражает снижение стоимости объекта недвижимости в результате таких факторов, как непривлекательный вид, плохая или неэффективная планировка и дизайн, т.е. факторов научно-технического прогресса. Этот вид износа обусловлен внутренними свойствами объекта и также может быть устранимым и неустрашимым.</p> <p>Функциональное устаревание не обнаружено.</p> <p><u>Внешнее (экономическое) устаревание</u> – вызывается внешними по отношению к объекту факторами и поэтому называется внешним износом. Он определяется как снижение полезности оцениваемого объекта в результате факторов, внешних по отношению к объекту, таких как экономический спад (ускоренное развитие) и (или) изменение окружающей среды, которые оказывают влияние на соотношение спроса и предложения на рынке.</p> <p>Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам – болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, предприятиям и пр.</p> <p>Если функциональный износ и в определенной степени функциональное устаревание можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустрашим.</p> <p>Внешнее (экономическое) устаревание не обнаружено.</p>
Общее состояние объекта оценки	Хорошее

2.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Таблица 11. Другие факторы и характеристики

Другие факторы и характеристики	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о текущем использовании объекта оценки	Производственно-бытовое здание
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков. Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года. Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Главные реки - Обь, Омь. Территория - 178,2 тыс. км.

Климат умеренный континентальный. Средняя температура января: -24,0 °С. Средняя температура июля: +22,0 °С.

На территории области разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь, тугоплавкие глины, торф. На Северо-Западе НСО открыты месторождения нефти и природного газа.

Постоянное население на 1 января 2007 г. - 1391,9 тыс. человек (52,7 % населения Новосибирской области). Плотность населения - 2,8 тыс. человек на 1 км².

Новосибирск — третий по численности населения город России, имеет статус городского округа. Торговый, деловой, культурный, промышленный, транспортный и научный центр федерального значения. Основан в 1893 году, статус города получил в 1903 году. Новосибирск выполняет функции административного центра Сибирского федерального округа, Новосибирской области и входящего в её состав Новосибирского района; также город является центром Новосибирской агломерации — крупнейшей в Сибири. Численность населения Новосибирска (по окончательным итогам всероссийской переписи населения 2010 года) составила 1 473 754 человек. Территория города занимает площадь в 502,1 км² (50 210 га). Город разделен на десять административных районов - Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский, Центральный.

Самыми крупными из них по численности населения являются: Ленинский - 283,8 тыс. человек (18,9 % численности населения города), Октябрьский - 200,2 тыс. человек (13,4 %), Калининский - 186,5 тыс. человек (12,4 %), Кировский - 173,8 тыс. человек (11,6 %) районы; по занимаемой площади - Советский (87 кв. км), Ленинский (70,5 кв. км), Заельцовский (70,3 кв. км) районы.

Новосибирску немногим более 100 лет, и за этот короткий срок из маленького городка Ново-Николаевска, Томской губернии он превратился в крупнейший промышленный, научный и культурный центр Западной Сибири. Первопричиной этому является стратегически правильный выбор местоположения города. Сначала это торговый и перевалочный пункт, а сейчас крупнейший транспортный узел Сибири. Здесь Транссибирская магистраль смыкается

с линиями на Кузбасс и Алтай, а автомобильные дороги ведут в Омск, Томск, Кемерово, Бийск и т.д.

Имеется речной порт, два гражданских аэропорта, международный таможенный терминал. Новосибирская линия метрополитена насчитывает 13 станций метрополитена.

Основу производственного комплекса города составляют более 250 крупных и средних промышленных предприятий, которые производят более 2/3 областного выпуска промышленной продукции и услуг, а также сектор малого предпринимательства. Новосибирск является центром развитого машиностроения, металлургии, химической, химико-фармацевтической, легкой и пищевой промышленности, производства строительных материалов. До недавнего времени большую роль в экономике города играли предприятия ВПК.

Новосибирск располагает обширной сетью образовательных учреждений. В городе 36 высших учебных заведений (14 университетов, 7 академий, 15 институтов), включая 12 филиалов иногородних вузов, в которых учатся около 150 тысяч студентов, аспирантов и докторантов.

Сегодня Новосибирск считается культурным центром Сибири и признан одним из культурных центров России. В городе активно действуют многочисленные творческие союзы и объединения, развита сеть учреждений культуры. Среди них - 15 театров, в том числе Новосибирский государственный академический театр оперы и балета. Среди достопримечательностей города - 15 музеев, Новосибирская картинная галерея, Ботанический сад и уникальное научно-просветительное и культурно-досуговое учреждение - зоологический парк, которому нет аналогов в Сибирском регионе.

В 28 км южнее центра Новосибирска на берегу Обского водохранилища расположен Академгородок. Это комплекс научно-исследовательских институтов, жилых домов, коммунальных учреждений. Академгородок продляет городское пространство и размещен среди естественного зеленого массива. Благодаря этому Новосибирск относится к одному из самых зеленых городов России.

Сложившаяся к настоящему времени инфраструктура города позволяет говорить о превалирующем положении промышленности по отношению к другим сферам человеческой деятельности. Поэтому по экологическому состоянию (ЭС), подразумевающему совокупность условий среды обитания и жизнедеятельности населения города, определяемых воздействием природных и антропогенных (производственных, социальных, бытовых) факторов, г. Новосибирск относится к 5 категории ЭС, называемой критической. Надо отметить, что в нее так же входят все города-миллионеры, включая Москву и Санкт-Петербург.

Экологическая напряженность г. Новосибирска сложилась в первую очередь в связи с устаревшими технологиями и оборудованием действующих производств, и неразвитостью технологии утилизации отходов производства, систем очистки воздуха и вод, не замкнутостью систем водопотребления, транспортным загрязнением, плохим состоянием дорог и т.д.

К городу Новосибирску растет интерес как к деловому центру. В городе действуют фондовые и товарные биржи, инвестиционные промышленные центры.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирск>

2.4. РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственник физическое лицо - Дамм Эдуард Иоганесович, 10.07.1969 г.р.

2.5. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Не предусмотрена, собственник физическое лицо.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ ЗА ЯНВАРЬ 2025Г.

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

Индекс промышленного производства в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Январь 2025 года».

В январе высокие показатели роста продемонстрировал объём строительных работ: +7,4% г/г.

Объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г.

По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

В январе грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. Объём платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г.

Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, реальная – выросла на +9,1% г/г.

Таблица 12. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	3,0	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	2,1	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,4	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	2,2	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,9	6,4	5,2	5,0	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,4	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	1,1	0,5	0,9	4,2	2,2	-3,7	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,9 / 10,1 ²	9,5	9,0	9,5	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	9,7	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	12,0	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,7	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

Продолжение таблицы 12

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.25	2024	IV кв. 24	декабрь.24	ноябрь.24	октябрь.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,0	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	87 952	100 620	128 665	86 399	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,3	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	75,9	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,9	-20,2	-20,9	-21,9	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

Таблица 13. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	5,9	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	4,6	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,6	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	2,0	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	1,7	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	0,6	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,4	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-30,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	1,5	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	3,2	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	7,7	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	6,1	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

Продолжение таблицы 13

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	6,8	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-1,7	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	33,1	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	15,6	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	2,2	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	16,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-5,5	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	9,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_Справка_о_текущей_ситуации_сайт_ИТОГ.pdf

3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Таблица 14. Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2025 г.	Индекс физического объема в % к январю 2024 г.	Справочно: январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Индекс промышленного производства	x	99,5	108,1
в том числе:			
добыча полезных ископаемых	x	105,7	99,9
обрабатывающие производства	x	97,6	111,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	101,7	102,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	95,5	106,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	22694,3	92,3	148,1
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	303,8	82,7	103,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	89955,7	103,9	115,2
Оборот оптовой торговли, млн рублей	186376,1	105,2	109,7
Оборот общественного питания, млн рублей	5482,3	102,8	102,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	28129,6	107,4	98,5
Денежные доходы в среднем на душу населения, рублей ^{1), 2)}	58432	117,0	112,6
Реальные располагаемые денежные доходы, % ^{1), 2)}	x	107,7	106,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾	75052	118,0	119,4
номинальная, рублей			
реальная, %	x	108,3	113,8
Уровень безработицы, % ³⁾	2,1	x	3,0
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁴⁾	0,4	x	0,6
Индекс потребительских цен ⁵⁾	x	101,6	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	102,0	100,5
<p>¹⁾ Данные за 2024 и 2023 гг. соответственно.</p> <p>²⁾ Предварительные данные.</p> <p>³⁾ По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за октябрь – декабрь 2024 г. и в среднем за октябрь – декабрь 2023 г. соответственно.</p> <p>⁴⁾ Оценка на конец января 2025 и 2024 гг. соответственно.</p> <p>⁵⁾ Январь в % к декабрю предыдущего года.</p>			

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2024 году по сравнению с 2023 годом составил 104,8%, в декабре 2024 года – 104,1% по сравнению с декабрем 2023 года.

Животноводство. На конец января 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 353,6 тыс. голов (на 10% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 151,7 тыс. (на 9,2% меньше), поголовье свиней – 349,4 тыс. (на 4,3% больше), овец и коз – 140,9 тыс. (на 8,9% меньше), птицы – 8079,7 тыс. голов (на 3,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 20,8% поголовья крупного рогатого скота, 18% – свиней, 93,8% – овец и коз, 9,5% – птицы.

В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец января 2025 года по сравнению с соответствующей датой 2024 года поголовье свиней увеличилось на 6,8%, поголовье крупного рогатого скота и птицы уменьшилось на 9,6% и 4,6% соответственно.

Жилищное строительство. В январе 2025 года на территории области сданы в эксплуатацию 3,5 тыс. квартир общей площадью 303,8 тыс. кв. метров, что на 17,3% ниже уровня января 2024 года (в январе 2024 года против января 2023 года ввод жилья увеличился на 3,3%).

Индекс потребительских цен в январе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,7%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 103%.

В январе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 102%, в том числе добычи полезных ископаемых – 118,4%, обрабатывающих производств – 100,9%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 99,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

В январе 2025 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции к предыдущему месяцу составил 100%, в том числе на продукцию растениеводства – 98,2%, продукцию животноводства – 100,6%.

Денежные доходы населения. В IV квартале 2024 года объем **денежных доходов** населения сложился в размере 586411,2 млн рублей (70073 рубля в расчете на душу населения) и увеличился по сравнению с IV кварталом 2023 года на 16,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в IV квартале 2024 года составили 107,1% к IV кварталу 2023 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в 2024 году, по предварительным данным, составила 75052 рубля. По сравнению с 2023 годом она увеличилась на 18%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в 2024 году составила 108,3% к 2023 году.

Предварительная численность постоянного населения области на 1 января 2025 года составила 2784,6 тыс. человек.

Демографическая ситуация в области в 2024 году характеризовалась увеличением естественной убыли и миграционного прироста населения, который компенсировал естественную убыль на 76,7%. Вследствие этого общая убыль населения сократилась.

Общий объем миграции населения сократился на 10,6 тыс. человек (на 7,8%), число прибывших – на 2,9 тыс. человек (на 4,2%), число выбывших – на 7,7 тыс. человек (на 11,8%). Миграционный прирост в целом по области вырос на 4,7 тыс. человек (в 2 раза).

В международной миграции число прибывших увеличилось на 5,1 тыс. человек (на 34,3%), число выбывших сократилось на 0,4 тыс. человек (на 3,7%). В результате международный миграционный прирост возрос в 2,3 раза (на 5,5 тыс. человек).

Среди международных мигрантов 91% прибыли к месту временного пребывания на срок 9 месяцев и более и 9% – к постоянному месту жительства.

Источники информации: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием,

за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода [п.15 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов [п.16 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

По объемно-планировочным и конструктивным решениям оцениваемое здание, является нежилым – производственно-бытового назначения. Учитывая физически возможное и юридически разрешенное использование объекта оценки, а также его местоположение и окружение, можно предположить, что выгодным будет использование оцениваемого помещения в качестве здания производственно-бытового назначения.

3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является недвижимое имущество (нежилое помещение), расположенное в с. Мамонов Маслянинского района Новосибирской области, следовательно,

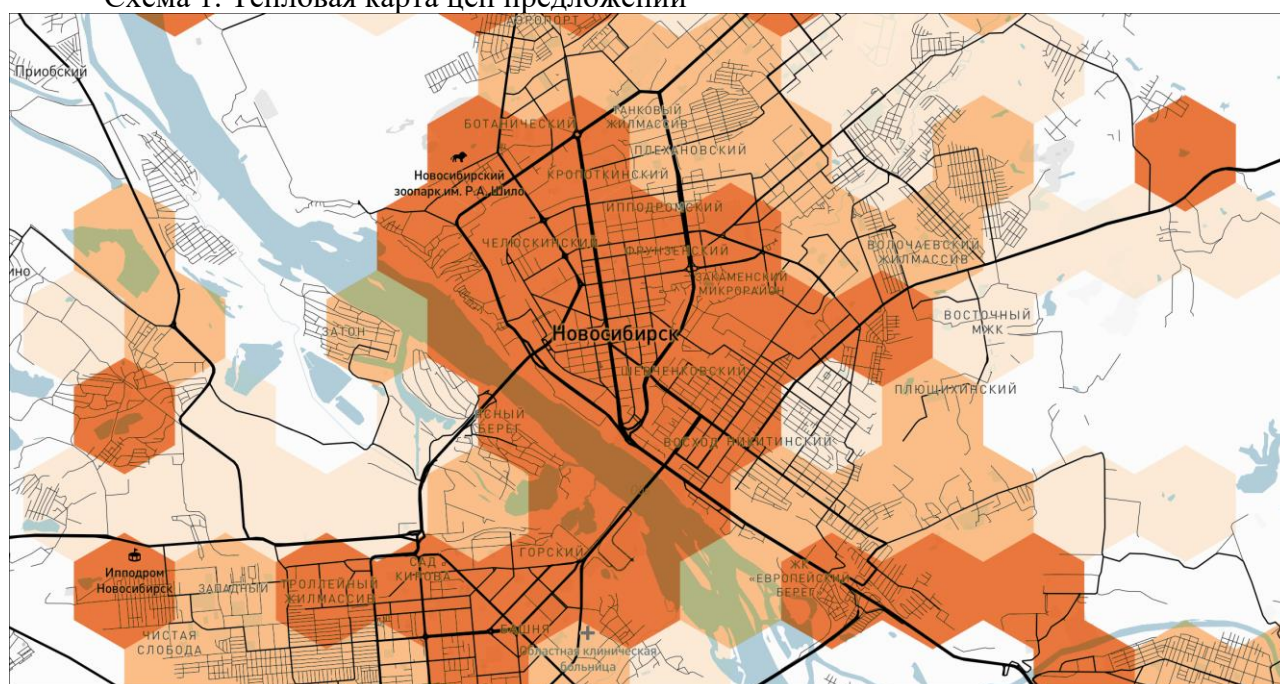
оценщиком был проанализирован рынок коммерческой недвижимости Новосибирской области.

3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

ПРОДАЖА

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 78 700 руб. за 1 кв.м, от 78 700 до 119 100 руб. за 1 кв.м и свыше 119 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Новосибирска в период февраль 2025 - март 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 35 000 до 327 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 137 500 руб., а среднее 151 800 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 44 100 руб. до 299 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 137 800 руб., среднее значение предложений 146 600 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Новосибирска составил от 21 900 руб. до 279 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 113 200 руб., а среднее значение находится на уровне 123 200 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 25 000 руб., максимальной 89 300 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 52 000 руб., а средняя цена предложения 54 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	35 000	91 200	137 500	151 800	207 000	327 100
Офисные	44 100	100 000	137 800	146 600	196 100	299 300
ПСН	21 900	73 700	113 200	123 200	170 000	279 000
Пром/склад	25 000	45 400	52 000	54 000	64 100	89 300

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

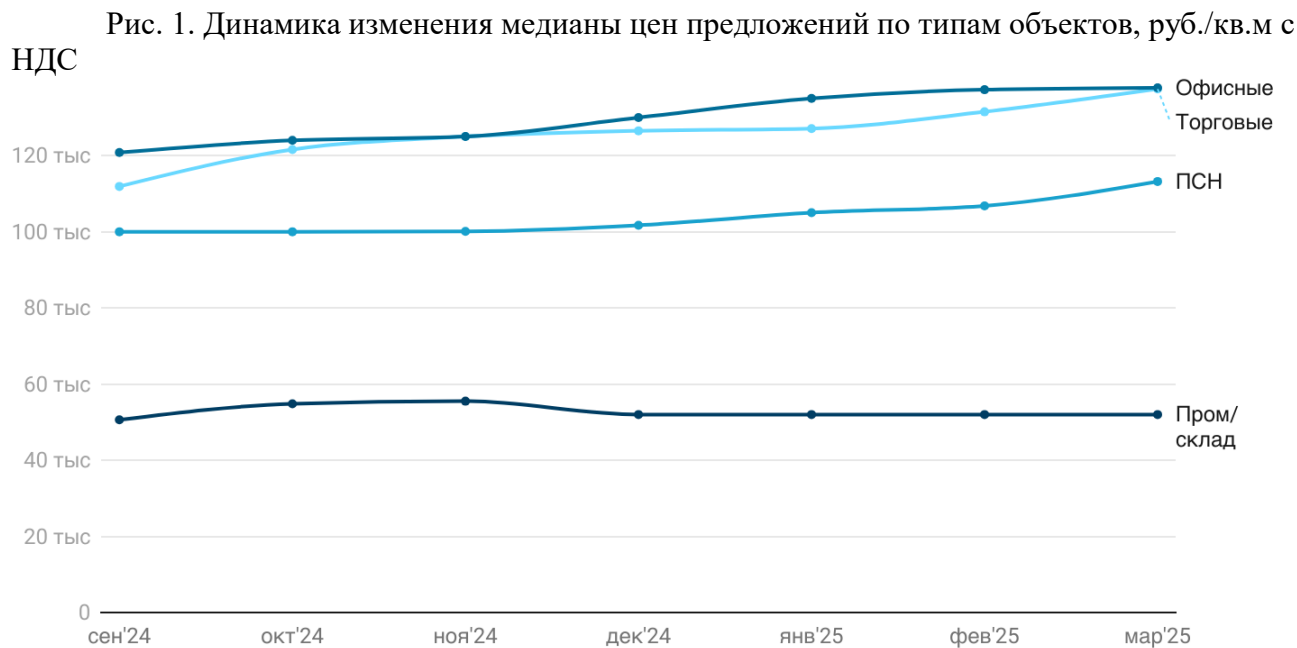
В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Новосибирска зафиксирован в Заельцовском районе, медиана составила 184 800 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Первомайском районе, медиана цен находится на уровне 91 900 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Новосибирска лидирует Октябрьский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 169 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Кировском районе города, медианное значение цены там составляет 67 700 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Октябрьском районе с медианной ценой предложения 145 500 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Советском районе, медиана находится на уровне 88 000 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Первомайском районе, медиана цены предложения на уровне 61 600 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 52 000 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Ленинском районе города.

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	110 700	80 000	99 900	54 900
Железнодорожный	179 200	137 900	136 600	-
Заельцовский	184 800	147 100	124 500	60 500
Калининский	145 700	104 200	97 400	52 900
Кировский	116 900	67 700	88 200	56 600
Ленинский	148 200	126 800	120 700	52 000
Октябрьский	154 600	169 000	145 500	61 500
Первомайский	91 900	75 800	92 400	61 600
Советский	92 100	121 300	88 000	-
Центральный	174 100	148 600	121 200	-

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Новосибирска за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 111 900 до 137 500 руб./кв.м, с усредненным значением 125 871 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 120 800 до 137 800 руб./кв.м, со средним уровнем 129 985 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 100 000 до 113 200 руб./кв.м, усредненное значение составило 103 828 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 50 600 до 55 500 руб./кв.м, со средней величиной 52 700 руб./кв.м.



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале более 150 000, помещения свободного назначения в диапазоне более 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Диапазон цен, руб.	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
20 000-30 000	0	0	3,45	4,46
30 000-40 000	0,58	0	6,96	20,62
40 000-50 000	36,64	1,38	8,23	25,63
50 000-60 000	4,08	4,65	8,18	24,41
60 000-70 000	2,17	3,39	7,52	8,66
70 000-80 000	5,35	10,5	14,07	13,48
80 000-90 000	8,89	4,4	8,85	2,74
90 000-100 000	5,21	13,07	4,36	0
100 000-110 000	1,92	7,58	4,84	0
110 000-120 000	3,07	9,88	5,6	0
120 000-130 000	7,71	12,45	3,99	0
130 000-140 000	0,63	5,16	2,7	0
140 000-150 000	1,54	1,97	1,14	0
Более 150 000	22,22	25,56	20,11	0

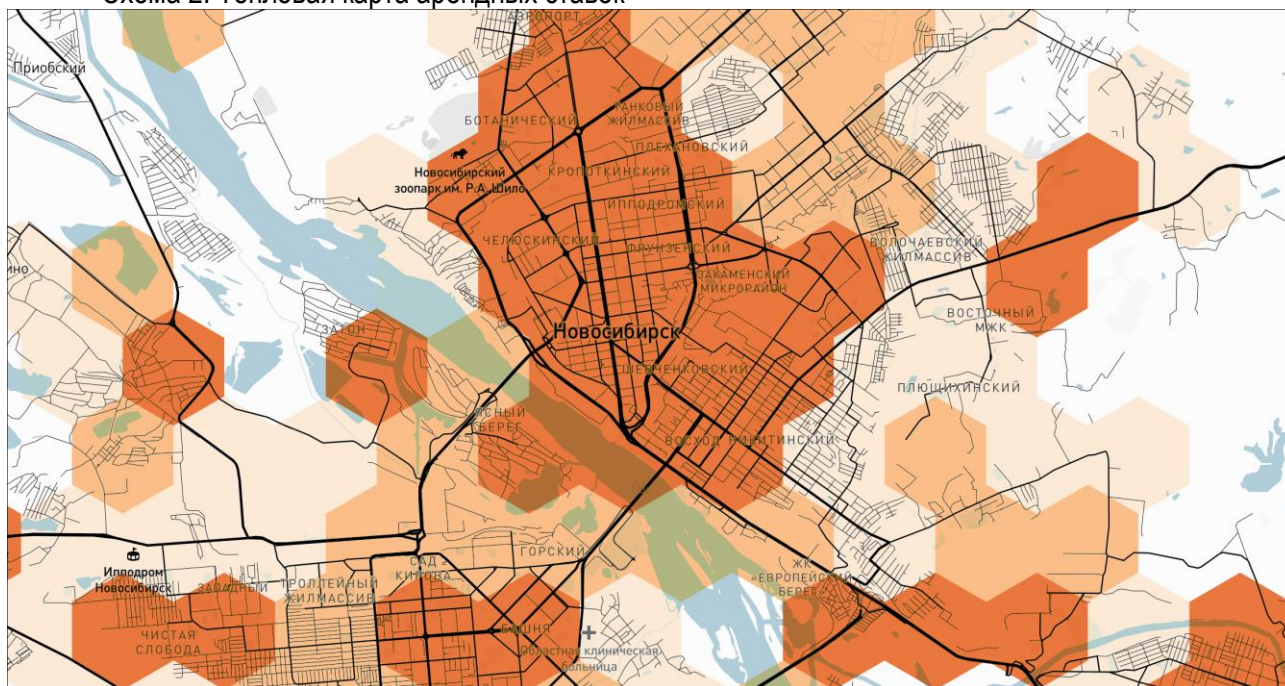
Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана

ставок в локации до 8 500 руб. за 1 кв.м/год, от 8 500 до 12 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Новосибирска в период февраль 2025 - март 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 6 500 до 38 400 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 16 600 руб., а среднее значение 17 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 000 руб. до 30 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 12 000 руб., среднее значение составило 12 800 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 3 500 руб. до 29 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 12 000 руб., а среднее значение составило 12 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 900 руб., максимальной 13 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 6 700 руб., средняя ставка аренды 6 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	6 500	12 000	16 600	17 400	21 600	38 400
Офисные	5 000	9 000	12 000	12 800	15 500	30 000
ПСН	3 500	8 000	12 000	12 600	16 300	29 900
Пром/склад	1 900	5 200	6 700	6 900	8 400	13 000

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Железнодорожном районе, медианное значение составило 20 500 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 13 046 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 -

март 2025 составил 15 088 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Кировском районе города, медиана ставок там составляет 7 982 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Железнодорожном районе с медианной ставкой аренды 14 445 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Советском районе, медиана составила 9 600 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Кировском районе, медианное значение находилось на уровне 8 400 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 5 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Заельцовском районе города.

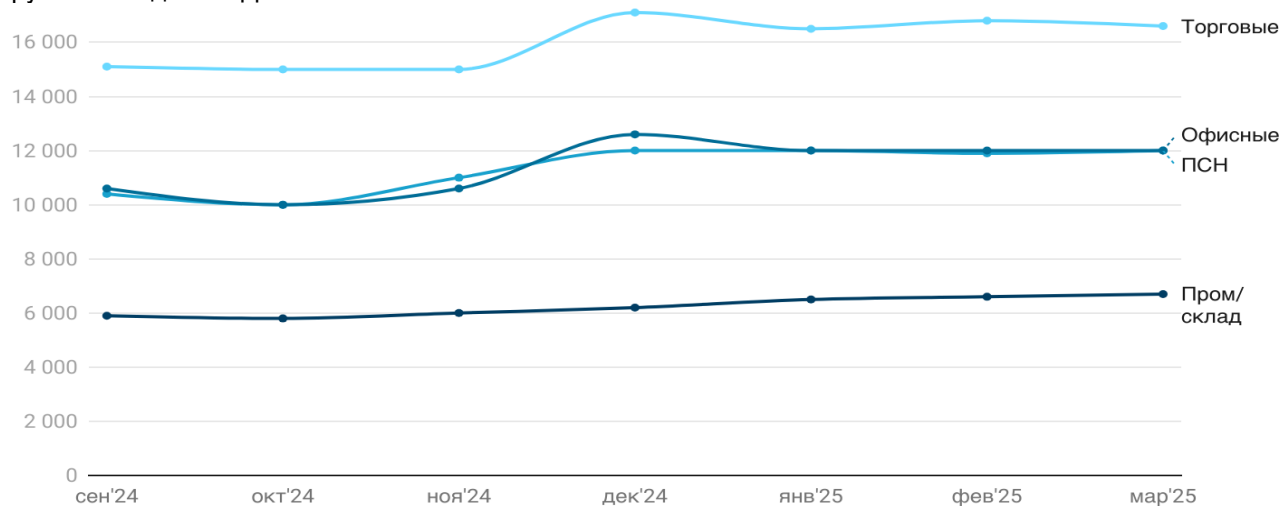
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	15 579	8 082	10 756	6 000
Железнодорожный	20 500	13 000	14 445	-
Заельцовский	16 000	12 566	11 982	5 500
Калининский	15 000	12 000	12 727	7 000
Кировский	13 046	7 982	10 000	8 400
Ленинский	18 000	10 833	11 400	6 600
Октябрьский	17 800	10 833	12 000	6 600
Первомайский	15 000	9 600	9 783	6 545
Советский	15 300	10 481	9 600	8 000
Центральный	19 900	15 088	14 354	7 000

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 15 000 до 17 100 руб./кв.м/год, с усредненным значением 16 014 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 10 000 до 12 600 руб./кв.м/год, со средним уровнем 11 400 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 10 000 до 12 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 11 328 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 5 800 до 6 700 руб./кв.м/год, со средней величиной 6 242 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-2 000	0	0	0	0,24
2 000-4 000	0	0	0,49	6,08
4 000-6 000	0	0,24	13,63	12,09
6 000-8 000	4,82	13,64	22,58	25,19
8 000-10 000	12,82	10,64	12,27	21,77
10 000-12 000	9,19	15,87	13,89	9,6
12 000-14 000	10,67	13,72	11,74	25,03
14 000-16 000	30,97	16,13	7,85	0
16 000-18 000	4,32	8,31	4,55	0
18 000-20 000	9,24	5,73	6,05	0
20 000-22 000	5,81	9,03	2,64	0
22 000-24 000	1,8	1,99	1,21	0
24 000-26 000	3,42	3,37	2,25	0
26 000-28 000	4,18	0,32	0,42	0
28 000-30 000	0,72	1	0,43	0
Более 30 000	2,03	0	0	0

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе образцов сравнения по данному фактору.

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. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

1. Условия финансирования предполагаемой сделки.

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

- 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.

- 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.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

2. Условия продажи.

Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

3. Условия рынка (дата предложения).

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует

4. Условия рынка (возможность торга).

В условиях рынка возможно уторговывание цены предложения между продавцом и покупателем.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

Таблица 177. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,8%	6,4%	15,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,1%	6,2%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,5%	6,8%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,7%	8,3%	19,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	5,6%	14,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

5. Местоположение.

Тенденции рынка нежилой недвижимости выявили следующую закономерность: престижность района расположения объекта, расположение в непосредственной близости от центра деловой активности и жизнеобеспечения, близость к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта оказывают положительное влияние на стоимость объекта.

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

6. Площадь.

Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

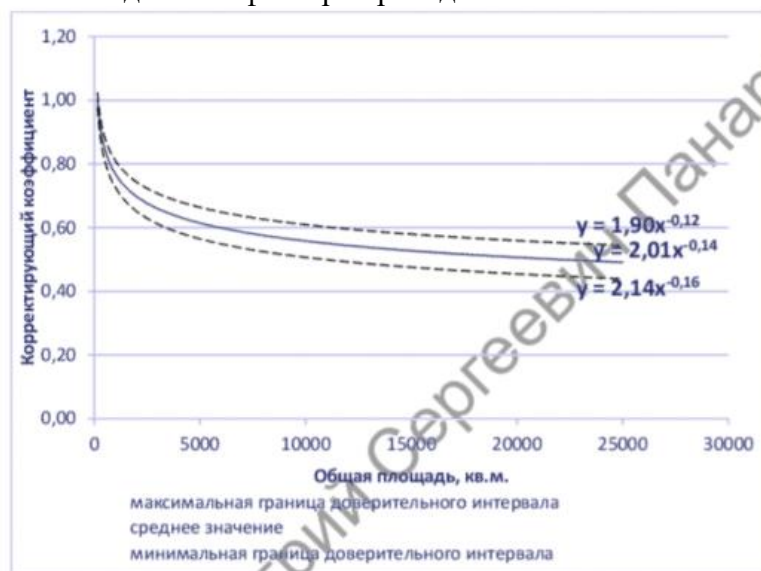


Рис. 51. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.
Доверительный интервал.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

7. Наличие свободного доступа.

Как правило, объекты недвижимости, расположенные на закрытой территории, стоят дешевле, чем объекты, имеющие свободный доступ.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

Таблица 68. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,77	0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

8. Состояние здания.

Как правило, объекты недвижимости, в хорошем состоянии, стоят дороже, чем объекты, в удовлетворительном.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

Таблица 130. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,79	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,54	0,50	0,57

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

9. Состояние внутренней отделки.

Как правило, объекты, у которых выполнена отделка из высококачественных материалов, стоят дороже, чем с отделкой из простых материалов.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

Таблица 139. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошая	удовл.	треб. замены без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,39
	удовл.	0,85	1,00	1,17
	треб. замены/ без отделки	0,72	0,85	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является земельный участок, разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности.

Согласно данным итогов расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>), типичные для рынка сроки продажи производственных зданий составляет от 8 до 20 месяцев, в среднем 17 месяцев:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	20	13	11	13	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	15	8	7	8	11
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	16	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	11	6	5	6	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	31	14	11	14	19

Ниже приведена классификация ликвидности объекта в зависимости от срока реализации согласно Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011), стр. 14.

Таблица 15. Классификация ликвидности объекта в зависимости от срока реализации

Показатели ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Таким образом, ликвидность объекта оценки оценена как «низкая».

3.7. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 25 000 руб., максимальной 89 300 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 52 000 руб., а средняя цена предложения 54 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИМЕНЯЕМЫХ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по

выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2-й этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3-й этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4-й этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости автомобиля на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода в Отчете используется *метод сравнения продаж*. Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

✓ Выбор единиц сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

На рынке недвижимости в качестве единиц сравнения используют показатель «цена за 1 кв.м.».

✓ Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

- ✓ Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам.

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используются для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n)$$

где, x_{cp} – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная стоимость сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности стоимости объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, стоимости оцениваемого объекта.

- ✓ Расчет весового коэффициента производится по следующим формулам.

Совокупная поправка Π_i определяется по формуле:

$$\Pi_i = \frac{|C_{i,0} - C_{i,k}|}{C_{i,0}}$$

где $C_{i,0}$, $C_{i,k}$ – начальная и конечная (после внесения всех поправок) цена i -того аналога.

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога (D_i) по формуле:

$$D_i = \frac{MAX(\Pi_i)}{\Pi_i}$$

где – $MAX(\Pi_i)$ – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл D_i состоит в том, что если, например, совокупная поправка i -того аналога Π_i в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего k -того аналога Π_k , тогда i -тый аналог считается в $\Pi_k/\Pi_i = 2$ раза более достоверным, чем Π_k . Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога определяется по формуле:

$$Вес_i = \frac{D_i}{\sum D_i}$$

Суммирование производится по всем D_i , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю.

- ✓ Определение погрешности результата.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}$$

, где

C_i – i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%¹.

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

Вывод: данный подход применим к оценке рыночной стоимости объекта оценки, поскольку в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости на территории Новосибирской области было установлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, с известными ценами предложений.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

¹Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42 «Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Вывод: поскольку объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения и использования, оценщик отказался от применения затратного подхода.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое

использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Вывод: Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Сравнительный подход

Обоснованием применения сравнительного подхода, является то, что применение сравнительного подхода является обязательным либо отказ от его использования мотивированным и обоснованным. Оценщик не видит в данном отчете причин отказываться от применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) 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.;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован несколькими методами:

- ❖ методом прямого сравнения продаж;
- ❖ методом регрессионного анализа;
- ❖ методом валового рентного мультипликатора (ВРМ).

Наиболее точным и достоверный результат дает применение метода прямого сравнения продаж.

5.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

5.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В качестве единицы сравнения используется показатель «цена за 1 кв.м.».

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые представлены на рынке для совершения сделок, использованы следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (дата предложения);
- условия рынка (возможность торга);
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (площадь, возможность подведения инженерных коммуникаций, ликвидность земельного участка).

Критерии отбора аналогов:

- Зона местоположения объекта – Новосибирская область;
- Категория земель / разрешенное использование – земли населенных пунктов / под производственно-складскую застройку;
- Незастроенные земельные участки с возможностью заведения коммуникаций.

Согласно таблице 11 было обнаружено 8 предложений о продаже земельных участков в Новосибирской области под индустриальную застройку, поскольку рынок земельных участков под индустриальную застройку на территории Новосибирской области характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, основным ценообразующим фактором является месторасположение, Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки применены земельные участки, предложенные на продажу в с. Мамоново Маслянинского района.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному элементу сравнения аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

\tilde{N}_i – i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не

более 33%².

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

Расчет рыночной стоимости земельного участка производится путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n), \text{ где}$$

x_{cp} – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весового коэффициента производится по следующей формуле.

$$k = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам, %;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет, %;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога, %;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога, %;

S_n – сумма корректировок n -го аналога, %.

Описание аналогов сравнения и расчет рыночной стоимости земельного участка приведены в таблицах ниже.

²Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

Таблица 16. Описание объектов аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес объекта	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, ул. Николая Косых, 8	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Бердская ул.	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Сибирская ул., 26	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Новая ул.	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Берёзовая ул.
Цена предложения, руб.	-	360000	150 000	300 000	300000	400000
Площадь участка, кв. м	993,85	1000	901	1523	1127	1300
Цена предложения, руб./кв. м	-	360	166	197	266	308
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м		259				
Коэффициент вариации, %		30,6%				
Зарегистрированные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	-	Май 2025г.	Май 2025г.	Май 2025г.	Май 2025г.	Май 2025г.
Наличие строений	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственной деятельности	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Возможность обеспечения инженерными коммуникациями	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Источник информации		https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4749663819?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBb0dGRFZFandLQ29HenJVJjt9dW7e5z8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4709843685?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlRWhxV3VybKFI0GJkM2RlJjt9sbemVT8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7272696139?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRldDZXVUxhTHdMOWNVNmpHIj9x27Hsz8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_7321056136?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBb0dGRFZFandLQ29HenJVJjt9dW7e5z8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_4478592771?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBb0dGRFZFandLQ29HenJVJjt9dW7e5z8AAAA

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок.

Элементы сравнения:

Определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

Права на земельный участок:

При определении стоимости земельного участка оценивается право собственности.

Поскольку подобранные объекты аналоги предлагаются на правах собственности, применение данной корректировки не требуется.

Условия финансирования:

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Условия продажи:

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Скидка на торг:

Все объекты-аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из рыночной ситуации на дату оценки, вводится средняя корректировка на торг в размере -16,5% для земельных участков под индустриальную застройку на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 136. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,5%	10,0%	23,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,2%	9,1%	21,3%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,9%	13,1%	28,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,0%	8,2%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5%	25,0%

Условия рынка (дата сделки):

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Корректировки на «условия рынка (дата сделки)» проводятся для тех объектов-аналогов, которые выставлены на продажу в период, не соответствующий дате оценки. Корректировка не требуется, предложения по объектам-аналогам актуальны на дату оценки.

Вид разрешенного использования:

Поскольку подобранные объекты аналоги отличаются от оцениваемого участка видом разрешенного использования, требуется применение данной корректировки.

Корректировка вводилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 115. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,68	1,36	1,77	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	1,00	0,81	1,06	1,74
	Земельные участки под жилую застройку	0,73	1,23	1,00	1,30	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,56	0,95	0,77	1,00	1,65
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,57		0,61	1,00

Таким образом размер корректировки для всех аналогов составит (-19,0%) $(0,81-1)*100\%$.

Местоположение (качество местоположения):

Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Поскольку аналоги и объект оценки расположены в одном населенном пункте, корректировка не требуется.

На наличие свободного доступа к объекту:

Поскольку подобранные объекты аналоги имеют свободный доступ, в отличии от оцениваемого участка, имеющего доступ через соседний участок, требуется применение данной корректировки.

Корректировка вводилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 1. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 76. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,86	0,79	0,93

Таким образом размер корректировки для всех аналогов составит (-14,0%) $(0,86-1)*100\%$.

Площадь:

На рынке при продаже недвижимости существенную роль играет фактор масштабности объекта. Чем больше объект – тем ниже цена за квадратный метр.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию в качестве объекта-аналога земельного участка той же площади, что и объект оценки. Пределы возможного расхождения площадей объекта оценки и аналогов законодательно не закреплены. Более того, искать на рынке объекты-аналоги той же площади абсурдно, т.к. двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости (земельных участков) не существует. Существующие методики оценки учитывают эту особенность рынка недвижимости. Именно для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Корректировка на площадь земельного участка вводилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А. с применением коэффициента торможения в размере -0,23 для земельных участков под индустриальное строительство:

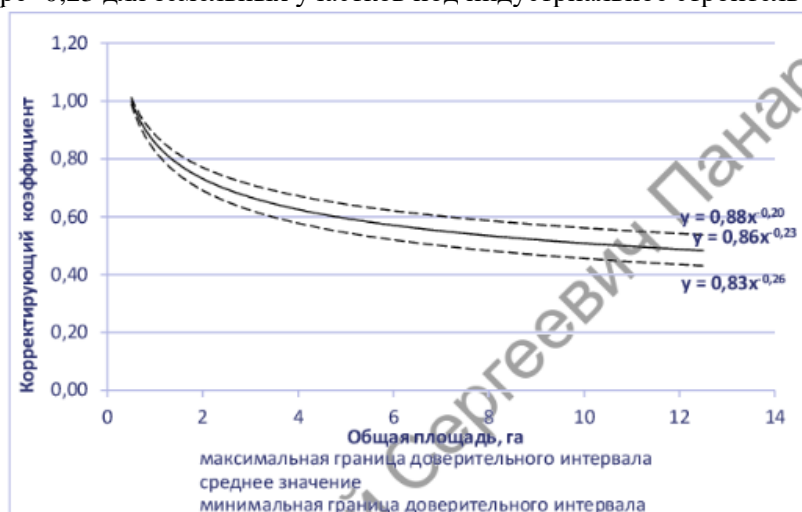


Рис. 26. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n)-1) \times 100$$

где, K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.;

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$$

где, n – коэффициент торможения;

$C1, C2$ – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

$P1, P2$ – одноименные параметры недвижимости.

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)	Корректировка, %
Объект оценки	994	1,0000	-
Объект-аналог №1	1 000	1,0014	0,1
Объект-аналог №2	901	0,9777	-2,2
Объект-аналог №3	1 523	1,1031	10,3
Объект-аналог №4	1 127	1,0293	2,9
Объект-аналог №5	1300	1,0637	6,4

Наличие инженерных коммуникаций:

Немалое значение имеет наличие или отсутствие коммуникаций на земельном участке. Объект оценки на дату оценки обеспечен инженерными коммуникациями, у объектов аналогов коммуникации отсутствуют, корректировка на коммуникации для объектов-аналогов не вводилась, поскольку рыночная стоимость земельного участка определялась без учета улучшений.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения	руб.	360 000	150 000	300 000	300 000	400 000
Площадь	кв.м.	1 000	901	1 523	1 127	1 300
Цена предложения	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на передаваемые имущественные права	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия продажи	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия рынка (дата предложения)	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия рынка (возможность торга)	%	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5
Скорректированная цена	руб./кв.м.	301	139	165	222	257
Корректировка на месторасположение	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	301	139	165	222	257
Корректировка на вид разрешенного использования	%	-19,0	-19,0	-19,0	-19,0	-19,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	244	113	134	180	208
Корректировка на наличие свободного доступа к объекту	%	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	97	115	155	179
Корректировка на площадь земельного участка	%	0,1	-2,2	10,3	2,9	6,4
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	95	127	159	190
Корректировка на форму земельного участка	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	95	127	159	190
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	95	127	159	190
Коэффициент вариации	%	29,76				
Совокупная поправка по модулю		0,4167	0,4277	0,3553	0,4023	0,3831
Баллы достоверности каждого аналога		1,0264	1,0000	1,2038	1,0631	1,1164
Весовой коэффициент		0,1897	0,1849	0,2225	0,1965	0,2064
Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	156				
Рыночная стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода	руб.	155 000				

Выбор единицы сравнения

Общепринятыми единицами измерения для недвижимости считается квадратный и кубический метр. Для настоящих расчётов единицей сравнения принят 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, так как в средствах массовой информации объекты представлены с характеристиками площадей, выраженных в квадратных метрах общей площади. Не принят за единицу сравнения кубический метр, в связи с тем, что он не отражает полезных свойств коммерческой недвижимости, так как он учитывает высоту помещения, а, следовательно, при одних и тех же значениях (выраженных в м³) может быть совершенно различна площадь, пригодная непосредственно для осуществления коммерческой деятельности. Таким образом, за единицу сравнения принят 1 кв. м. общей площади объекта оценки.

Описание объема доступных данных, правила отбора аналогов, обоснование использования части рыночных данных

В качестве источников информации использовались интернет-сайты: <https://www.avito.ru/>, Аналоги отбирались исходя из соответствия объекту оценки по ценообразующим факторам, в связи с этим использовались аналоги максимально соответствующие объекту оценки.

Критерии отбора аналогов:

- дата экспозиции – май 2025г.;
- местоположение – Новосибирская область;
- назначение: схожее с объектом оценки

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия аренды;
- дата предложения (экспозиции);
- местоположение объекта;
- физические характеристики (площадь, назначение объекта, состояние отделки, обеспеченность инженерными коммуникациями).

Согласно данным интернет-сайта: <https://www.avito.ru/> объем выборки данных составил 9 объектов, не используются в расчетах объекты, значительно отличающиеся от объекта по площади, а также объявления вызывающие сомнения в приведённой информации.

Для расчета используется выборка из 4 объектов.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, приведенную ниже.

Таблица 19. Описание аналогов сравнения

Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник информации
май 2025г.	Новосибирская обл., Ордынский р-н, с. Козиха, Каменская ул., 13	211,7	4 800 000	22 674	https://www.avito.ru/verh-irmen/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7273948179?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlZFRmd1p5RDBrckZSS3VDIj9tvNwXD8AAAA
май 2025г.	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Яркоковский сельсовет, с. Новошилово, Степная ул., 21	216,9	4 490 000	20 701	https://www.avito.ru/verh-irmen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_216.9_m_7289194868?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBc0thRk5JaTFORDJKOXl3Ij9boRlXT8AAAA
май 2025г.	Новосибирская обл., Тогучинский р-н, Тогучин, Вокзальная ул., 48	491,0	15 500 000	31 568	https://www.avito.ru/toguchin/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_7307042927?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQaGk0eVMyb1VLbjIwYkdJl9XjcWYD8AAAA
май 2025г.	Новосибирская обл., Тогучинский р-н, рп. Горный, Центральная ул., 1А	221,6	5 900 000	26 625	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_gornyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.6_m_2471297873?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0aElyT3lpYkJMYWNsWmtBIj9aUmhdj8AAAA

Определение корректировок

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта. Корректировки проводятся по следующим элементам сравнения. Последовательно: передаваемые права собственности; условия финансирования; условия продажи; рыночные условия (корректировка на дату продажи). На независимой основе: местоположение; физические характеристики; экономические характеристики; использование объекта; этаж объекта; и др. По последовательно применяемым корректировкам объекты аналоги и объект оценки различий не имеют.

В частности, анализ рынка, проведенный ранее (динамика цен, выраженная углом наклона кривой) показал, что изменение цен в рассматриваемом интервале незначительно в пределах колебания корректировки на торг.

Корректировка на дату предложения к продаже

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись.

Данная корректировка для всех объектов-аналогов равна нулю, так как предложения к продаже объектов-аналогов были актуальны на дату оценки.

Корректировка на передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поскольку при совершении сделки-купли продажи аналогов будет передано право собственности, так же, как и у объекта оценки, проведение данной корректировки не требуется.

Корректировка на уторговывание.

Поскольку в условиях рынка возможен торг между продавцом и покупателем, требуется проведение данной корректировки.

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А. (см. раздел 3.5 настоящего отчета).

В качестве величины корректировки использовалось среднее значение скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов в размере (-10,8%), как среднее значение скидок данных объектов.

Корректировка на местоположение.

Поскольку месторасположение аналогов №№3,4 отличается от местоположения объекта оценки, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А. (см. раздел 3.5 настоящего отчета).

Таблица 20. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Тип населённого пункта	Корректирующий коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	Прочие	0,5	-
Объект-аналог №1	Прочие	0,5	0%
Объект-аналог №2	Прочие	0,5	0%
Объект-аналог №3	Райцентр с развитой промышленностью	0,76	-34,2%

Наименование	Тип населённого пункта	Корректирующий коэффициент	Корректировка, %
Объект-аналог №4	Рабочий поселок с развитой промышленностью	0,68	-26,5%

Корректировка на наличие свободного доступа

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А. (см. раздел 3.5 настоящего отчета).

Таблица 21. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Наличие свободного доступа	Корректировка, %
Объект оценки	Не имеет	-
Объект-аналог №1	Имеет	-14,0%
Объект-аналог №2	Имеет	-14,0%
Объект-аналог №3	Имеет	-14,0%
Объект-аналог №4	Имеет	-14,0%

Корректировка на назначение и тип объекта.

Применение корректировки не требуется.

Корректировка на размер площади.

Данная корректировка устанавливается из условия зависимости стоимости аренды 1 кв. м. от площади. Как показывают практика и аналитические исследования, для объектов с большей площадью удельная стоимость предложения единицы измерения (например, квадратного метра) снижается в зависимости от величины общей площади (эффект масштаба, «оптом дешевле»). Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога и наоборот.

Поскольку аналоги отличаются по площади от оцениваемого объекта, требуется проведение данной корректировки.

Расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объектов-аналогов рассчитано по формуле:

$$K_{кор} = ((S_o / S_a)^n - 1) * 100\%,$$

$K_{кор}$ – размер корректировки на площадь;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта-аналога;

n – коэффициент торможения цены, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь

Для определения коэффициента торможения цены использовалась зависимость удельной цены от площади объекта производственного назначения на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А. (см. раздел 3.5 настоящего отчета). Таким образом, размер коэффициента торможения цены составил -0,14 и расчет корректировки на площадь осуществлен по формуле: $K_{кор} = ((S_o / S_a)^{-0,14} - 1) * 100\%$.

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)	Корректировка, %
Объект оценки	185,4	1,000	-
Объект-аналог №1	211,7	1,019	1,90
Объект-аналог №2	216,9	1,022	2,20
Объект-аналог №3	491,0	1,146	14,60
Объект-аналог №4	221,6	1,025	2,50

Корректировка на обеспеченность земельным участком.

Поскольку площадь земельных участков у подобранных аналогов отличается по

площади от оцениваемого земельного участка, на котором расположен жилой дом, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен с применением метода обеспеченности здания землей, который основан на определении разницы в обеспеченности земельным участком оцениваемого объекта и объекта-аналога и применяется для застроенных земельных участков.

Величина корректировки определена в следующем порядке:

1. Определена площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле (6):

$$S = \frac{S_{ЗУ}}{S_{ЗД}}, \text{ где (6)}$$

S – величина, отражающая обеспеченность здания земельным участком.

2. Определено отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом по формуле (7):

$$\Delta S_i = S_o - S_{ai}, \text{ где (7)}$$

S_o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта.

S_{ai} – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога.

3. Величина корректировки определена по формуле (8):

$$K = \Delta S_i \times P_{ЗУ}, \text{ где (8)}$$

P_{ЗУ} – стоимость 1 кв. м земельного участка.

Расчет корректировки на площадь земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь здания, кв.м.	185,4	211,7	216,9	491,0	221,6
Площадь земельного участка, кв.м.	993,9	1 255,0	878,0	1 000,0	458,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м/кв.м.	5,361	5,928	4,048	2,037	2,067
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м.	-	-0,567	1,313	3,324	3,294
Средняя стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, руб./кв.м. ³	-	156	156	156	156
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	-	-76	177	447	443

Корректировка на состояние здания.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А. (см. раздел 3.5 настоящего отчета).

Таблица 24. Расчет корректировки на состояние

Наименование	Состояние	Корректировка, %
Объект оценки	Хорошее	-
Объект-аналог №1	Среднее	5,1% (0,83/0,79-1)*100%.
Объект-аналог №2	Среднее	5,1% (0,83/0,79-1)*100%.
Объект-аналог №3	Отличное	-4,6% (0,83/0,87-1)*100%.
Объект-аналог №4	Среднее	5,1% (0,83/0,79-1)*100%.

³ Средняя стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки определена как итоговое значение таблицы 18 Отчета.

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. под редакцией Лейфера Л.А. (см. раздел 3.5 настоящего отчета).

Таблица 25. Расчет корректировки на состояние

Наименование	Состояние	Корректировка, %
Объект оценки	Хорошее	-
Объект-аналог №1	Удовлетворительное	18%.
Объект-аналог №2	Удовлетворительное	18%.
Объект-аналог №3	Без отделки	39%.
Объект-аналог №4	Требуется капитальный ремонт	39%.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Данная корректировка позволяет выявить различия в оснащенности объекта оценки и объектов-аналогов инженерными коммуникациями, что играет немаловажную роль при выборе покупателя. Согласно данным объявлений о продаже аналогов и телефонным консультациям с продавцами, все объекты-аналоги обеспечены необходимыми коммуникациями, поэтому корректировка не вводилась.

Таблица 26. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж.

Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб.		4 800 000	4 490 000	15 500 000	5 900 000
Площадь	кв. м	185,4	211,7	216,9	491,0	221,6
Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		22 674	20 701	31 568	26 625
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		22 674	20 701	31 568	26 625
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		22 674	20 701	31 568	26 625
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		22 674	20 701	31 568	26 625
Приведение цены предложения к цене продажи			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,8	-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная цена	руб./кв. м.		20 225	18 465	28 159	23 750
Условия рынка (время продажи)		05.05.2021г.	14.12.2021	54:19:040501:96	54:24:020201:135	#ССЫЛКА!
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		20 225	18 465	28 159	23 750
Местоположение		обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1	Новосибирская обл., Ордынский р-н, с. Козиха, Каменская ул., 13	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Ярковский сельсовет, с. Новошилово, Степная ул., 21	Новосибирская обл., Тогучинский р-н, Тогучин, Вокзальная ул., 48	Новосибирская обл., Тогучинский р-н, рп. Горный, Центральная ул., 1А
Корректировка	%		0,0	0,0	-34,2	-26,5
Скорректированная цена	руб./кв. м.		20 225	18 465	18 529	17 456
Наличие свободного доступа		Не имеет	Имеет	Имеет	Имеет	Имеет
Корректировка	%		-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		17 394	15 880	15 935	15 012
Общая площадь помещения	кв. м	185,4	211,7	216,9	491,0	221,6
Корректировка	%		1,9	2,2	14,6	2,5
Скорректированная цена	руб./кв. м.		17 724	16 229	18 262	15 387
Материал стен		Из легкобетонных панелей	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка			0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		17 724	16 229	18 262	15 387
Корректировка на обеспеченность земельным участком		993,85	1255	878	1000	458
Корректировка	руб./кв. м.		-76,0	177,0	447,0	443,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		17 648	16 406	18 709	15 830

Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие коммуникаций		Есть все необходимые коммуникации	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		17 648	16 406	18 709	15 830
Состояние здания		Хорошее	Среднее	Среднее	Отличное	Среднее
Корректировка	%		5,1	5,1	-4,6	5,1
Скорректированная цена	руб./кв. м.		18 548	17 243	17 848	16 637
Состояние отделки		Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Без отделки	Нужен ремонт
Корректировка	%		18,0	18,0	39,0	39,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.		21 887	20 347	24 809	23 356
Совокупная поправка по модулю			0,0347	0,0171	0,2141	0,1228
Баллы достоверности каждого аналога			6,1700	12,5205	1,0000	1,7435
Весовой коэффициент			0,2879	0,5841	0,0467	0,0813
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	21 243				
Коэффициент вариации	%	8,49				
Стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода с учетом прав на земельный участок	руб.	3 938 000				
Стоимость земельного участка	руб.	155 000				
Стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода	руб.	3 783 000				

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

6.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО СОГЛАСОВАНИЯ

Использование трех подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов. Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие подходы (методы) по мнению Оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере "идеология" каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объектов с учетом состояния рыночной среды.

Поскольку в своих расчётах Оценщик при определении рыночной стоимости годовой арендной платы исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и затратный), весовая доля доходного подхода принята за единицу.

Поскольку в своих расчетах Оценщик при определении рыночной стоимости исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки земельного участка, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки и рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки, которые представлены в таблицах ниже.

Таблица 27. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке):	
Затратный подход:	Не применялся
Доходный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	3 783 000 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	3 783 000 руб.

7. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 24 апреля 2025г., с учётом всех принятых допущений и ограничений, с учетом округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, площадью 185,4 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер: 54:17:022301:331, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 1б	3 783 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят три тысячи) рублей

Оценщик ООО «Альянс»



Панарин Д.С.

С уважением, директор ООО «Альянс»



Савельев В. В.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ

8.1. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» ИЛИ Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
10. Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 327 от 01.06.2015
11. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.;
12. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
13. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
14. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
15. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.;
16. Оценка недвижимости: учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федоровой. – Москва: КНОРУС, 2020. – 368 с.;
17. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2014. – 752 с.;
18. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264 с.;
19. др.

8.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)

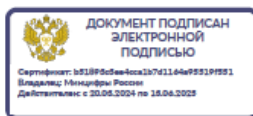
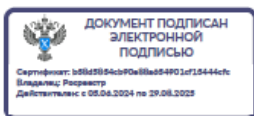
В Приложении представлены копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, прочая информация.

Специальные экспертизы не проводились.

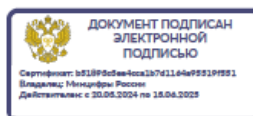
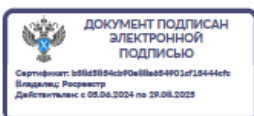
Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	54:17:022301:331

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	54:17:022301
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2011
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 17-00676/000-000, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Условный номер, Номер: 54-54-17/007/2010-391, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, д. 16
Площадь, м ²	185.4
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2
Материал наружных стен	Из легкобетонных панелей
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	2009
Кадастровая стоимость, руб	3268107.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешённого использования	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют



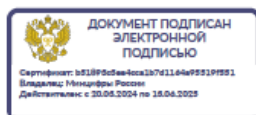
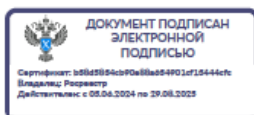
Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	54:17:022301:331
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Дамм Эдуард Иоганесович



Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	54:17:022301:331

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

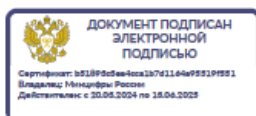
1.1	Правообладатель (правообладатели)	Дамм Эдуард Иоганесович, 10.07.1969, СНИЛС 068-453-657 99, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 50 14, номер: 281580, выдан: Отделение УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе 23.07.2014
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 54-54-17/007/2010-391, 28.06.2010
	Основание государственной регистрации	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, номер 19, 27.10.2009
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	54:17:022301:331

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
---	---------------------

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



8.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

← → ↻ avito.ru/verh-irmen/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7273948179?context=H4sl...

Здание

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



4 800 000 Р ▾

22 674 Р за м²

📊 История цены

8 931 893-28-78

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с октября 2015

Эковклад: -115 кг CO₂



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 211.7 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

🏢 Конкуренты в радиусе до 1 км

⊗ Закрытые точки рядом

🚶 Пешеходный трафик

🚗 Автомобильный трафик

💰 Средний бюджет семьи

👤 Население и жильё в зоне охвата

📄 Цены аренды и покупки объектов

📋 Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Новосибирская обл., Ордынский р-н, с. Козиха, Каменная ул., 13

Показать карту ▾

Описание

Продам отдельно стоящее производственное здание и земельный участок под ним.

Общая площадь здания 211,6 кв.м.

Общая площадь участка 1255 кв.м.

В собственности, 1 собственник. Отопление печное, прямо к двери здания подведен газ.

Сейчас в здании работает шиномонтаж. На всех окнах установлены металлические решетки.

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с октября 2015

Эковклад: -115 кг CO₂



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

№ 7273948179 · 5 мая в 15:44 · 78 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/verh-irmen/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7273948179?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZFRmd1p5RDBrckZSS3VDIjt9tvNwXD8AAAA

Свободного назначения, 216.9 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



4 490 000 Р ▾

20 701 Р за м²

📄 История цены

8 958 409-60-99

Написать сообщение
🟡 Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Сибирская Студия Недвижимости"
Компания

Надёжный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: 216.9 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: **офисная**

Мощность электросети: 15 кВт,
можно увеличить

Отопление: **автономное**

Тип сделки: **продажа**

Насколько объект подходит для бизнеса

- 🏠 Конкуренты в радиусе до 1 км
- 🚫 Закрытые точки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи
- 👤 Население и жильё в зоне охвата
- 📧 Цены аренды и покупки объектов
- 📋 Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Яркоковский сельсовет, с. Новошилово, Степная ул., 21

Скрыть карту ↕

Описание

Продаю отдельно стоящее здание в селе Новошилово Новосибирской области!

В селе Новошилово, расположенном в Новосибирской области, я с радостью предлагаю на продажу отдельно стоящее здание площадью 216,9 квадратных метров.

Здание выполнено из кирпича, обладающее множеством преимуществ.

Перед зданием находится просторная парковка, а высота потолков составляет три метра.

В здании три мокрые точки, электрическая мощность составляет 4 киловатта.

Водоснабжение осуществляется от центрального водопровода, а отопление обеспечивается котлом.

Также имеется возможность подключения к центральной системе отопления.

Слив осуществляется через септик.

Все необходимые документы уже готовы к сделке, юридическое сопровождение.

По всем вопросам звоните!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7289194868 · 10 мая в 16:34 · 171 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 958 409-60-99

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Сибирская Студия Недвижимости"
Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/verh-irmen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_216.9_m_7289194868?context=H4slA_AAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OiJBc0thRk5JaTFORDJKOXI3Ijt9boR1XT8AAAA

Автосервис

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



NOTE 40 Pro

26mm 01.15 1/1228 00104



15 500 000 Р

31 568 Р за м²

История цены

8 938 543-36-37

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо

На Авито с февраля 2021

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 491 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 220 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Расположение

Новосибирская обл., Тогучинский р-н, Тогучин, Вокзальная ул., 48

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается к продаже коммерческая недвижимость с центральным отоплением и водой, подходящие для множества вариаций ведения бизнеса. На стадии строительства комплекса, помещения проектировались как автомойка, автосервис, магазин и гостиница на 2 этаже. В цокольном этаже расположено 8 отдельных помещений. Общая площадь здания 492 кв.м. Земля в собственности. Не упустите шанс стать владельцем успешного бизнеса с перспективами роста и развития! Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и записаться на просмотр!

О здании

Готовность: в эксплуатации

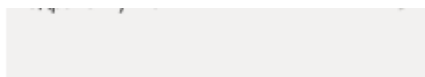
Парковка: в здании, бесплатная

Тип здания: другой

№ 7307042927 · 23 апреля в 15:10 · 287 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/toguchin/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_7307042927?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJQaGk0eVMyb1VLbjlwYkdJl9XjcWYD8AAAA



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо

На Авито с февраля 2021

[Документы проверены](#)



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Свободного назначения, 221.6 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 221.6 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 160 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

5 900 000 Р

26 625 Р за м²

История цены

8 961 874-46-10

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

CRYSTAL

Компания

На Авито с сентября 2020

Надёжный партнер Документы проверены

Эковклад: -17,5 тонн CO₂

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Новосибирская обл., Тогучинский р-н, рп. Горный,
Центральная ул., 1А

[Показать карту](#) ▾

Описание

Срочно! Торг! Продается отдельно стоящее здание, расположено на земельном участке общей площадью 458 м2.

Земля и помещение в собственности

объект придорожного сервиса

Коммуникации центральные: вода, электроэнергия, канализация, отопление электрическое, есть возможность сделать газовое, в помещении сан.узел.

Общая площадь здания 221.6м2

кадастровый номер участка: 54:24:04020201:135

кадастровый номер здания: 54:24:04020201:136

Данная локация интересна кафе-столовой, автосервис, шиномонтаж, гостиницу и прочее. Возможно достроить второй этаж.

Теги: кофе у дороги, шиномонтаж, гостиница, бизнес, коммерческая недвижимость

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

8 961 874-46-10

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

CRYSTAL

Компания

На Авито с сентября 2020

Надёжный партнёр

Документы проверены

Эковклад: -17,5 тонн CO₂



25 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2471297873 · 30 апреля в 16:58 · 1677 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_gornyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.6_m_2471297873?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiI0aElyT3lpYkJMYWNsWmtBljt9aUmhdj8AAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



360 000 ₽

36 000 ₽ за сотку

8 980 110-80-55

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Никита

Частное лицо

На Авито с декабря 2021



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,

с. Мамоново, ул. Николая Косых, 8

[Показать карту](#)

Описание

Отличное расположение земельного участка под строительство жилого дома. Удобная развязка. До остановки общественного транспорта 2 минуты, детский сад 1 минута, школа 5 мин, все магазины в шаговой доступности. Участок ровный, ухоженный, в круговую огорожен забором. Газ, вода подведены к участку. К участку имеются два подъезда основной с улицы и технический проезд сзади. С документами полный порядок, арестов, запретов, обременений нет. Соседи хорошие, отзывчивые, яркие представители активного образа жизни)))

№ 4749663819 · 7 мая в 17:21 · 187 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообш

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4749663819?context=H4slA_AAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7c3oxOiJ4IjtzOjE2OjB0dGRFZFandLQ29HenJVijt9dW7e5z8AAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

150 000 ₽

15 000 ₽ за сотку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Лица
Частное лицо
На Авито с декабря 2023
Документы проверены



[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,
с. Мамоново, Бердская ул. [Показать карту](#)

Описание

Участок находится в экологическом чистом месте, недалеко располагается река а так же остановка общественного транспорта . По дополнительным вопросам пишите в WhatsApp, номер указан в объявлении, с радостью отвечу.

№ 4709843685 · 13 мая в 20:35 · 448 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4709843685?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7c3oxOjI4IjtzOjE2OjIuRWhxV3VybkFIOGJkM2RJjt9sbemVT8AAAA

Общая площадь участка уточнена согласно данным публичной кадастровой карты:

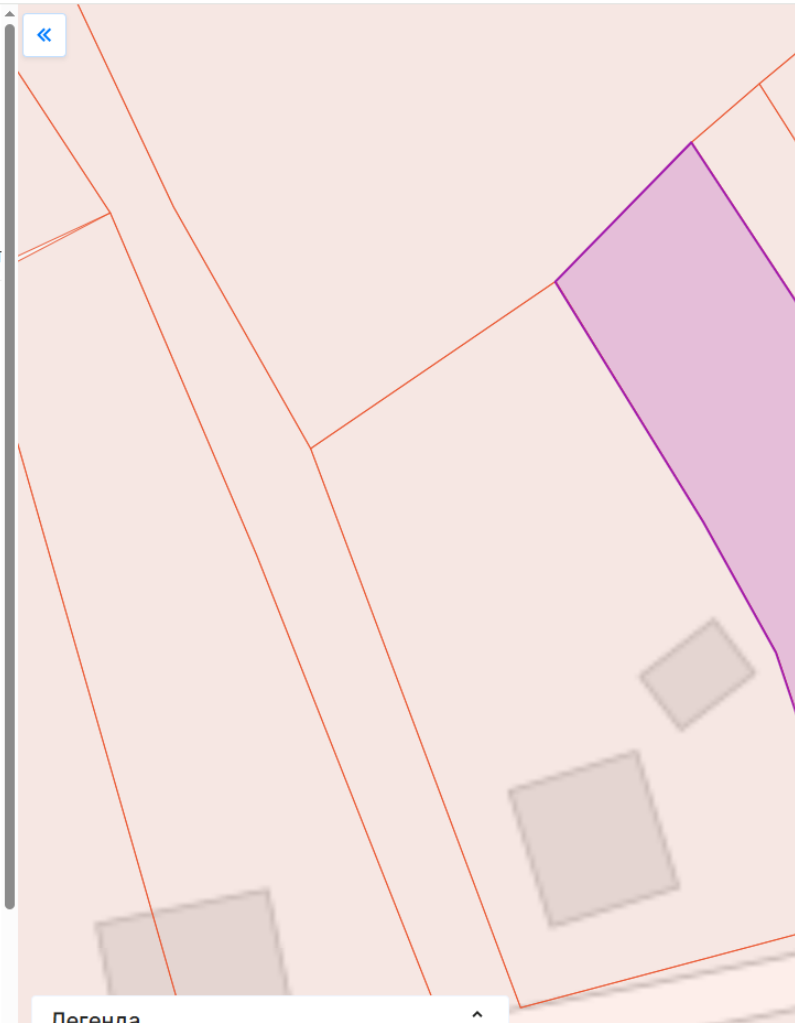
[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 54:17:022308:167



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.07.2018
Кадастровый номер	54:17:022308:167
Кадастровый квартал	54:17:022308
Адрес	Новосибирская область, р-н Маслянинский, с Мамоново, ул Бердская
Площадь уточненная	901 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная





Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 14 сот. (ИЖС)

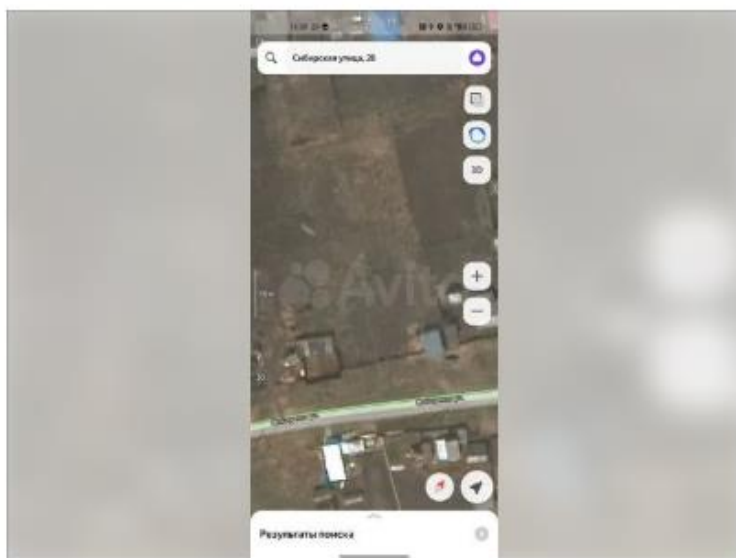
300 000 ₽

21 429 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елизавета

Частное лицо

На Авито с ноября 2020



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,
с. Мамоново, Сибирская ул., 26

Показать карту

Описание

Продам участок имеется газ, свет, вода

№ 7272696139 · 2 мая в 16:46 · 124 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7272696139?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjRdDZXVUxhTHdMO WNVNmpHIjt9x27Hsz8AAAA

Общая площадь участка уточнена согласно данным публичной кадастровой карты:

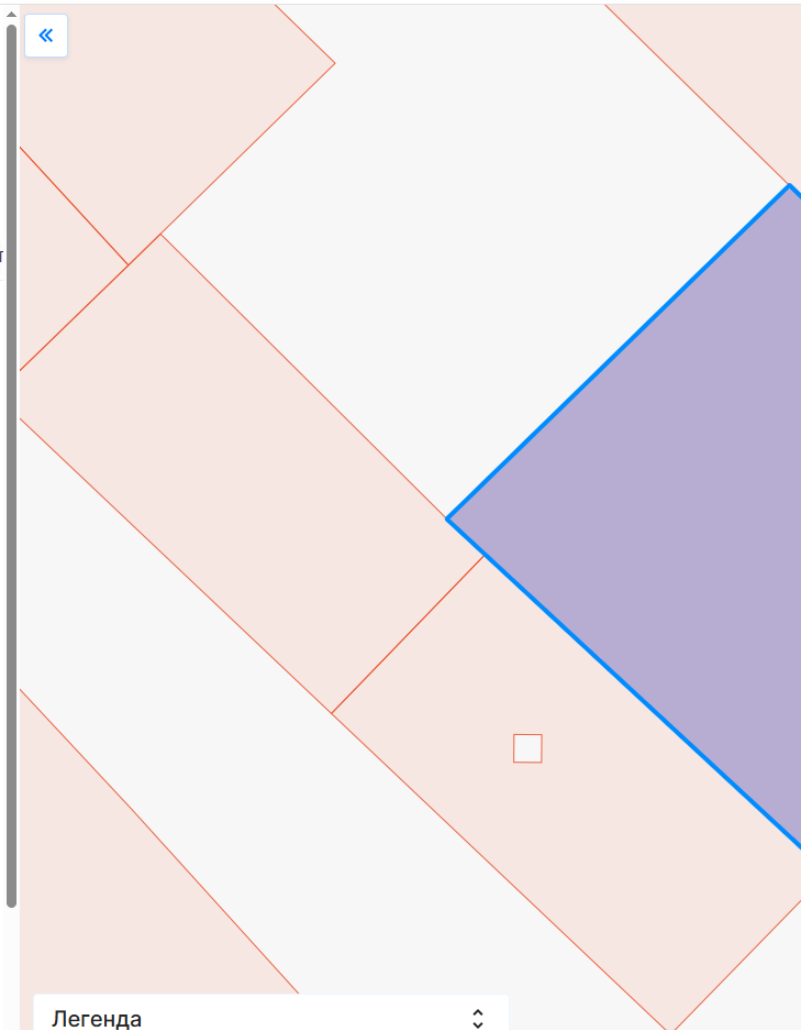
[← Назад в выделенные объекты](#)

Земельный участок: 54:17:022306:112



Информация **Сервисы** Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.11.2005
Кадастровый номер	54:17:022306:112
Кадастровый квартал	54:17:022305
Адрес	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Сибирская, дом 26
Площадь уточненная	1 523 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная



Легенда





Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

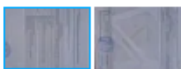
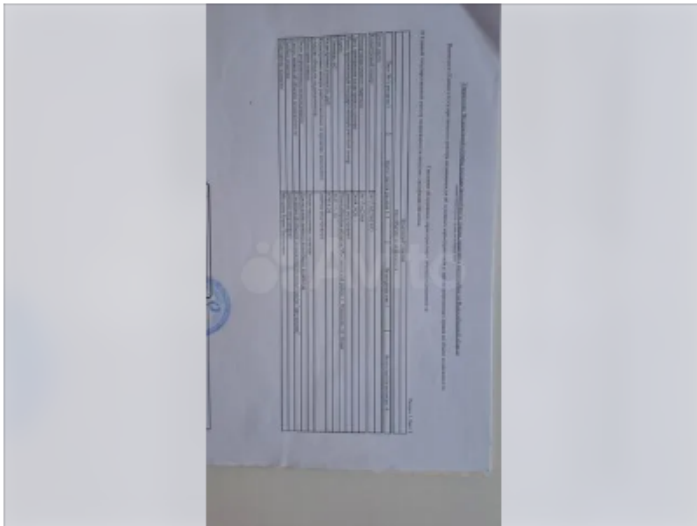
300 000 Р

25 000 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 923 892-41-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Борис

Частное лицо

На Авито с марта 2022

Документы проверены

Б

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,
с. Мамоново

Показать карту

Описание

Продам земельный участок ЛПХ.

№ 7321056136 · 22 апреля в 20:13 · 60 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщение

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_7321056136?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7c3oxOjI4IjtzOjE2OjIjBb0dGRFZFandLQ29HenJVlt9dW7e5z8AAAA

Общая площадь участка уточнена согласно данным изображений в объявлении о продаже

Участок 13 сот. (ИЖС)

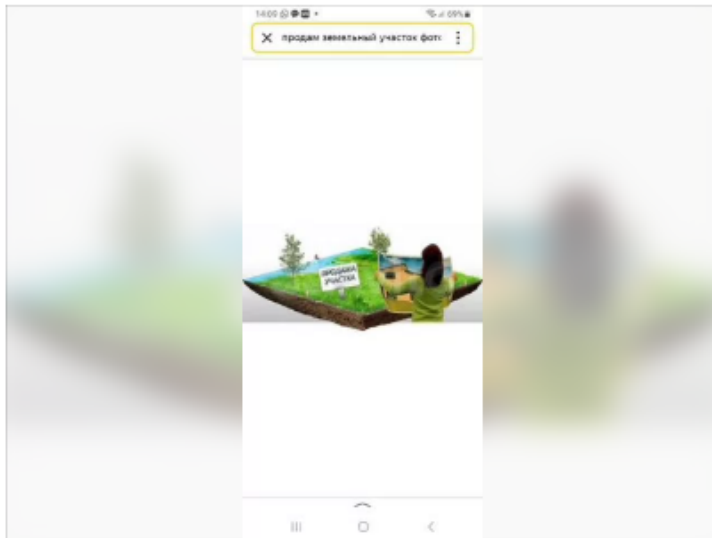
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

400 000 ₽

30 769 ₽ за сотку



8 931 893-00-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Авито с июня 2021

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,
с. Мамоново, Берёзовая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся замечательный участок земли 13 соток в с. Мамоново, ул. Берёзовая Маслянинского муниципального округа, под строительство жилого дома. Газ, вода, электричество по границе участка. Дорога асфальт. В шаговой доступности современный детский сад "Ленок", молодёжный парк (по тропинке 3 минуты). Рядом остановка общественного транспорта. Реальному покупателю торг. Подъезд к участку с двух сторон. Земля в собственности, официальное оформление в МФЦ. Просмотр по договорённости.

№ 4478592771 · 2 мая в 14:35 · 127 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_4478592771?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjBb0dGRFZFandLQ29HenJVjI9dW7e5z8AAAA

8.4. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе



27348044

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5691R/776/50007/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «03» февраля 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115260, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «АЛЬЯНС»
630054, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ПЛАХОТНОГО, Д. 27/1, ОФИС 300
ИНН: 5404052243 КПП: 540401001
ОГРН: 1175476012480

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c46bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «21» февраля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «20» февраля 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

5 415,00 (Пять тысяч четыреста пятнадцать и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» февраля 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппалтова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115260, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5691R/776/500019/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5691R/776/500019/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Панарин Дмитрий Сергеевич
Россия, г. Новосибирск, ул. Вертковская, д. 40, кв.57

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «28» июня 2023 г. по 24:00 часов «27» июня 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

 М.П.
Заместитель директора - руководитель блока
_____ должность

Козлов Олег Владимирович

_____ Ф.И.О.

Доверенность № 7577/22N от 29.09.2022г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Яблокова Ольга Анатольевна
Электронная почта: YablokovaOA@alfastrah.ru

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1816

Министерство образования и науки Российской Федерации

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
1 IX 000280

Настоящий диплом выдан Панарину

Дмитрию Сергеевичу

и том, что он(а) с 25 ноября 2013 г. по 17 июня 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Новосибирском

государственном университете экономики

и управления «НИИХ»

по программе «Выска стоимость

предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 17 июня 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Панарина

Дмитрия Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере выска

ценности предприятия (бизнеса)



Председатель

Аттестационной комиссии

Смирнов

Город Новосибирск

2014

Директор

Смирнов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041584-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

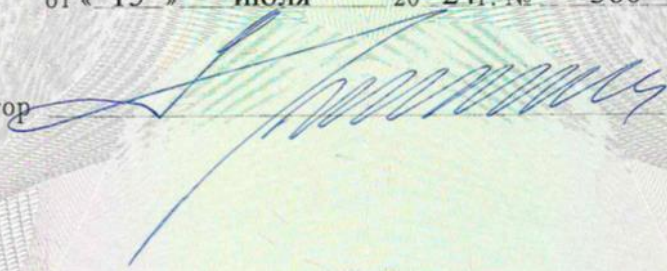
«Оценка недвижимости»

выдан Панарину Дмитрию Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АО-ОПЦИОН - Москва 2021 г. - № 13/10 672

