

## **О Т Ч Е Т № 3417/1**

**об определении величины рыночной стоимости объекта:**

**здание автогаража, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 800 кв. м.  
Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:25:026404:67. Адрес (местоположение):  
Новосибирская область, Убинский район, село Кундран, улица Сибирская, дом  
2/2.**

Дата оценки: 01.07.2025 года

Заказчик:

**Администрация Кундранского сельсовета Убинского района Новосибирской  
области**

Исполнитель:

**ООО «Агентство независимой оценки АКЦЕПТ»  
г. Новосибирск, ул. Крылова, д.36, оф.501**

**Г-же Марущенко Е.В.**

**Уважаемая Елена Владимировна!**

В соответствии с договором № 3417/1 от 01.07.2025 г., заключенным между Вами и ООО «АНО Акцепт», мы произвели оценку объекта недвижимости:

Здание автогаража, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 800 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:25:026404:67. Адрес (местоположение): Новосибирская область, Убинский район, село Кундран, улица Сибирская, дом 2/2, по состоянию на 01.07.2025 г.

Целью проведения настоящей оценки является консультирование Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка имущества произведена по состоянию на 01.07.2025 г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.

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

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта недвижимости, по состоянию на 01.07.2025 г. округленно составляет:

**250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.**

С уважением, Генеральный директор ООО «АНО АКЦЕПТ»



Марущенко Е.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....                                                                                                                                                          | 4  |
| 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                                       | 5  |
| 3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....                                                                                                                                                 | 6  |
| 4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                                                         | 7  |
| 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                               | 9  |
| 6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ<br>ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....                                                                                   | 10 |
| 7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ<br>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                            | 10 |
| 8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С<br>УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....                                                              | 10 |
| 9 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                                                                                                | 11 |
| 10 БАЗА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                                                                                                     | 11 |
| 11 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ .....                                                                                                                           | 11 |
| 12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                                                                | 12 |
| 13 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....                                                       | 12 |
| 14 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                                                                               | 15 |
| 15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С<br>ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ<br>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 25 |
| 16 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                                                 | 27 |
| 17 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....                                                                                               | 28 |
| 18 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ .....                                                                                                           | 31 |
| 19 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                         | 33 |
| 20 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА .....                                                                                                                                                       | 33 |
| 21 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                                 | 34 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                | 34 |

## 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 3417/1 от 01.07.2025 г., заключенный ООО «АНО АКЦЕПТ», в лице генерального директора Покрашенко Е.В., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем ИСПОЛНИТЕЛЬ и администрация Кундранского сельсовета Убинского района Новосибирской области, в лице Марушенко Елены Владимировны, именуемый в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, на основании п.4 ч.1 ст.93 Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товара, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

### 1.2 Основные факты и выводы

#### 1.2.1 Общая информация, идентифицирующая объектов оценки

Таблица 1.1 – Информация, идентифицирующая объектов оценки

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объекты оценки                       | Здание автогаража, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 800 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:25:026404:67. Адрес (местоположение): Новосибирская область, Убинский район, село Кундран, улица Сибирская, дом 2/2. |
| Субъект права                        | Кундранский сельсовет Убинского района Новосибирской области                                                                                                                                                                      |
| Тип оцениваемого имущества           | Недвижимое имущество                                                                                                                                                                                                              |
| Текущее использование объекта оценки | Используется по назначению                                                                                                                                                                                                        |
| Существующие права                   | Не зарегистрированы                                                                                                                                                                                                               |
| Оцениваемые права                    | Право собственности                                                                                                                                                                                                               |

#### 1.2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

| Наименование подхода     | Стоимость по подходу | Уд. вес подхода | Итоговая стоимость, руб., |
|--------------------------|----------------------|-----------------|---------------------------|
| Затратный                | 250 000              | 1,00            | 250 000                   |
| Сравнительный            | -                    | -               | -                         |
| Доходный                 | -                    | -               | -                         |
| ВСЕГО (округленно), руб. |                      |                 | 250 000                   |

#### 1.2.3 Итоговая величина стоимости объекта

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 01.07.2025 г. округленно составляет:

250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объекты оценки                                                                    | Здание автогаража, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 800 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:25:026404:67. Адрес (местоположение): Новосибирская область, Убинский район, село Кундран, улица Сибирская, дом 2/2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Имущественные права                                                               | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Цель оценки                                                                       | Определение рыночной стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) | Для консультирования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки         | Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид определяемой стоимости                                                        | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Используемые стандарты                                                            | Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; Стандарты «МСНО-НП «ОПЭО». |
| Дата оценки                                                                       | 01.07.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата осмотра объекта                                                              | 01.07.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Срок проведения оценки                                                            | 01.07.2025 г. – 01.07.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата составления отчета                                                           | 01.07.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                    | Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета и не могут быть использованы другими лицами или в других целях.<br>Имущество оценивается без учета обременений.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:
- Факты, изложенные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и сделанных допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и выступает в качестве независимого лица.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик лично произвел инспекцию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки не предполагал заранее предопределенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента.
- В ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ. Величины корректировок, проводимых в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ.
- Настоящий отчет выполнен согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., Федерального Стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федерального Стандарта Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; Стандартов оценки «МСНО-НП «ОПЭО».
- Подходы к анализу информации, составлению мнений и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют положениям Кодекса профессиональной этики профессиональной организации оценщиков, членом которой является Оценщик (МСНО-НП «ОПЭО»).
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими ошибок.

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

В соответствии с ФСО, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

**Таблица 4.1 – План процесса оценки**

|                                                                                                                                                                                 |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке                                                                                                                                   | Проведено                        |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки                                                                                                          | Проведено                        |
| 3. Установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки                 | Проведено                        |
| 4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Проведено (см. Таблицу 4.2)      |
| 5. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки                                                                                                                             | Проведено (см. раздел Отчета 15) |
| 6. Осуществление расчетов                                                                                                                                                       | Проведено                        |
| 7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки                                                                                        | Проведено                        |
| 8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке                                                                                                                            | Проведено                        |

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

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

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

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

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

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

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

##### ***Анализ достаточности и достоверности использованной информации***

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

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

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

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

**Таблица 4.2 – Анализ предоставленной Заказчиком информации**

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

## 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1 – Сведения о Заказчике оценки

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик оценки</b>     | Администрация Кундранского сельсовета Убинского района Новосибирской области                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Реквизиты Заказчика</b> | Почтовый адрес: 632525 Новосибирская область Убинский район, с. Кундран, ул. Новая, 2.<br>ИНН: 5439100360<br>ОГРН: 1025406024995<br>Р/с: 03231643506544225101<br>К/с: 40102810445370000043<br>Сибирское ГУ Банка России // УФК по Новосибирской области г. Новосибирск.<br>E-mail: <a href="mailto:moub_kun@mail.ru">moub_kun@mail.ru</a><br>Тел: 8-383-66-26-595 |

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

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Исполнитель:</b>                                                  | Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки АКЦЕПТ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Место нахождения, офис исполнителя:</b>                           | 630005 г. Новосибирск, ул. Крылова, дом 36, оф.501                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Банковские реквизиты исполнителя</b>                              | Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки АКЦЕПТ»<br>ИНН/КПП 5406809930/540601001<br>ОГРН-1205400057565<br>Р/сч 40702810244050060486 ПАО Сбербанк<br>Кор/сч 30101810500000000641 БИК 045004641<br>Юр.адрес: 630005 г. Новосибирск, ул. Крылова, дом 36, оф.501<br>Факт. адрес: 630005 г. Новосибирск, ул. Крылова, дом 36, оф.501<br>тел. 8-913-926-07-07, 8 (383) 249-11-36, 8 (383) 249-11-37<br>E-mail: <a href="mailto:accept-ocenka@mail.ru">accept-ocenka@mail.ru</a> |
| <b>Оценщик:</b>                                                      | Покрашенко Евгений Викторович. Новосибирский государственный технический университет, диплом ВСВ 1718612, выдан 28.02.2006 г. НОУ ВПО "Сибирская академия финансов и банковского дела", диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 517301.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 041758-1 от 18.07.2024 г.<br>Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 года.                                                |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемых организациях</b>         | МСНО-НП «ОПЭО» (номер свидетельства № 01235, выдано 13.12.2012 г., включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 1235.54).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Информация о страховании гражданской ответственности оценщика</b> | Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50826/24. Срок действия договора страхования с 03.09.2024 г. по 02.09.2025 г., выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 300 000 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Информация о страховании юридического лица</b>                    | Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №433-722-167704/24 от 12.11.2024 г. Срок действия договора страхования с 09.12.2024 г. по 08.12.2025 г. СПАО «Ингосстрах», страховая сумма 50 000 000 руб.                                                                                                                                                                                                                                                  |

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

Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

- 1) Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, для которых была произведена данная Оценка.
- 2) Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- 3) Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости.
- 4) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет ответственности за несоответствие зарегистрированных параметров объекта недвижимости фактическим. Величина рыночной стоимости приведена без учета возможных незарегистрированных площадей.
- 5) Осмотр объекта оценки проведен 01.07.2025 г.
- 6) Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- 7) Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость включает в себя НДС.
- 8) Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничениями:

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

### *Пределы применения полученного результата*

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

Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно до десяти тысяч, НДС не облагается.

*Специальные допущения и ограничительные условия отсутствуют.*

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

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

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

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

При проведении оценки Оценщиком использованы следующие данные:

- 1) данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком;
- 2) собственные исследования рынка;
- 3) исследования рынка, проведенные специализированными организациями
- 4) нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»)

- 5) справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»)
- 6) методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»)
- 7) Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета)

## 9 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ

В настоящем отчете оцениваются следующие права: **Право собственности.**

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

## 10 БАЗА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ

Базой оценки является рыночная стоимость.

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

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

## 11 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

Стандарты оценки «МСНО-НП «ОПЭО».

Справочная и учебная литература.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценка была проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки: Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.

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

Так как отчет выполнен оценщиком, который является членом НП «МСНО-НП «ОПЭО», отчет выполнен с использованием Стандартов оценки НП «МСНО-НП «ОПЭО». Вышеуказанные стандарты применялись, так как они являются обязательными для членов НП «МСНО-НП «ОПЭО».

## 13 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, УСТАНАВЛИВАЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 13.1 Точное описание объекта оценки

В таблице 13.1 приведено точное описание объектов оценки.

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

Таблица 13.1 – Точное описание объекта оценки

| Наименование                                                                                                                                             | Описание объекта оценки                                                                                                                                                                                                           | Источник информации                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                                                                            | Здание автогаража, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 800 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:25:026404:67. Адрес (местоположение): Новосибирская область, Убинский район, село Кундран, улица Сибирская, дом 2/2. | Задание на проведение оценки.<br>Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 27.10.2014 г., серия/номер 54АЕ 578932.<br>Справка о балансовой стоимости.<br><a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> |
| Количественные и Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки | Анализ показал, что элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки, отсутствуют                                                                                       | Собственное исследование объекта оценка.                                                                                                                                                                                                    |

| Наименование                                      | Описание объекта оценки          | Источник информации                                                                                   |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация о текущем использовании объекта оценки | Здание гаража – не используется. | Собственное исследование объекта оценки.<br><a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> |
| Существующие ограничения (обременения) права      | Не зарегистрированы              |                                                                                                       |

В таблицах 13.2-13.3 приведены количественные и качественные характеристики объектов оценки.

**Таблица 13.2 – Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

| Наименование параметра                                                                             | Описание                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Наименование</b>                                                                                | Здание гаража, назначение: нежилое здание.                                    |
| <b>Местоположение</b>                                                                              | Новосибирская область, Убинский район, село Кундран, улица Сибирская, дом 2/2 |
| <b>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></b>                                                         | 800                                                                           |
| <b>Количество этажей надземной части</b>                                                           | 1                                                                             |
| <b>Количество этажей подземной части</b>                                                           | -                                                                             |
| <b>Высота потолка, м</b>                                                                           | -                                                                             |
| <b>Строительный объем, м<sup>3</sup></b>                                                           | 3200                                                                          |
| <b>Кадастровый (или условный) номер здания</b>                                                     | 54:25:026404:67                                                               |
| <b>Кадастровый (или условный) номер земельного участка, в пределах которого расположено здание</b> | Нет данных                                                                    |

**Таблица 13.3 – Техническое описание здания**

| Наименование параметра                          | Описание                                                 |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Год постройки (завершения реконструкции)</b> | 1972                                                     |
| <b>Фундамент</b>                                | Железобетонный.                                          |
| <b>Наружные и внутренние капитальные стены</b>  | Из прочих материалов. Кирпич. Нарушения кладки, трещины. |
| <b>Перегородки</b>                              | Из прочих материалов. Кирпич. Нарушения кладки, трещины. |
| <b>Перекрытия</b>                               | Деревянные. Разрушены.                                   |
| <b>Крыша</b>                                    | Шифер. Практически отсутствует.                          |
| <b>Полы</b>                                     | Бетонные. Разрушены.                                     |
| <b>Окна</b>                                     | Не установлены.                                          |
| <b>Двери, ворота</b>                            | Металлические.                                           |
| <b>Внутренняя отделка</b>                       | Без отделки.                                             |
| <b>Наружная отделка</b>                         | Без дополнительной отделки                               |
| <b>Отопление</b>                                | Нет                                                      |
| <b>Электроосвещение</b>                         | Нет                                                      |
| <b>Водопровод</b>                               | Нет                                                      |
| <b>Канализация</b>                              | Нет                                                      |
| <b>Горячее водоснабжение</b>                    | Нет                                                      |
| <b>Газоснабжение</b>                            | Нет                                                      |
| <b>Прочие работы</b>                            | -                                                        |
| <b>Физический износ</b>                         | 95%                                                      |

Объект находится в негодном техническом состоянии. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

Местоположение объекта недвижимости на карте отражено на рисунке 13.1



Рисунок 13.1 – Местоположение объекта карте

## 14 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 14.1 Макроэкономическая ситуация в стране

(источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/5fc270b66b293af3e9e329590decfcaa/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_12\\_yan\\_varya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5fc270b66b293af3e9e329590decfcaa/o_tekushchey_cenovoy_situacii_12_yan_varya_2024_goda.pdf);

[https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cbleff322ecef54c4538/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cbleff322ecef54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf))

По итогам 2023 года потребительская инфляция составила 7,42% к декабрю 2022 года. В ежемесячном выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 0,73% м/м. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 1,49% м/м при снижении темпов роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов, при этом на плодоовощную продукцию цены изменились на 6,08%. В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,42% на фоне снижения темпов удорожания отечественных легковых автомобилей. В секторе услуг рост цен также замедлился (0,10% м/м) при снижении цен на ряд услуг, связанных с туризмом.

Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%. Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

31 января 2024 г.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

#### ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года             | янв.-ноя.23       | ноя.23                | окт.23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|------------|-----------|----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                   |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |      |
| <b>ВВП</b>                                        | 3,3               | 4,4                   | 5,1    | 5,5        | 4,9       | -1,8     | -2,1  | -2,7      | -3,5       | -4,5      | 3,0      | 5,6  |
| Сельское хозяйство                                | -1,6              | -23,9                 | 5,5    | 0,5        | 2,9       | 2,9      | 11,3  | 10,5      | 13,8       | 9,4       | 6,4      | -0,7 |
| Строительство                                     | 7,8               | 4,8                   | 3,2    | 8,0        | 9,8       | 8,8      | 5,2   | 6,9       | 5,2        | 3,6       | 3,9      | 7,0  |
| Оптовая торговля                                  | 10,5              | 19,5                  | 25,7   | 23,1       | 12,9      | -10,7    | -16,7 | -20,9     | -23,8      | -19,9     | 2,1      | 5,3  |
| Суммарный оборот                                  | 5,7               | 8,9                   | 10,8   | 9,7        | 8,7       | -3,9     | -3,3  | -6,1      | -6,2       | -6,2      | 6,5      | 10,4 |
| Розничная торговля                                | 5,9               | 10,5                  | 12,7   | 11,3       | 9,4       | -6,9     | -6,5  | -9,6      | -9,8       | -9,6      | 4,8      | 7,8  |
| Платные услуги населению                          | 4,3               | 4,2                   | 5,6    | 4,9        | 5,0       | 2,8      | 5,0   | 3,0       | 3,9        | 3,3       | 11,5     | 17,2 |
| Общественное питание                              | 12,5              | 8,6                   | 9,5    | 9,9        | 18,4      | 12,2     | 7,6   | 10,6      | 5,3        | 2,1       | 12,7     | 26,8 |
| Грузооборот транспорта                            | -0,6              | 0,6                   | 2,9    | 0,8        | -2,4      | -1,8     | -2,3  | -5,3      | -5,1       | -2,6      | 4,2      | 5,8  |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 2,4               | 0,9                   | 2,6    | 2,7        | 1,7       | 3,1      | 0,2   | -1,1      | -0,8       | -0,9      | 4,1      | 4,4  |
| Инвестиции в основной капитал                     | 10,0 <sup>1</sup> | -                     | -      | 13,3       | 12,6      | 0,7      | 4,6   | 3,3       | 2,3        | 3,3       | 13,8     | 8,6  |
| Промышленное производство                         | 3,6               | 4,3                   | 5,3    | 5,3        | 5,8       | -1,2     | 0,6   | -1,4      | -0,3       | -1,5      | 6,2      | 6,3  |
| Добыча полезных ископаемых                        | -1,1              | -0,4                  | -0,1   | -1,1       | 0,8       | -3,3     | 1,3   | -1,9      | 0,3        | -0,6      | 7,8      | 4,2  |
| Обрабатывающие производства                       | 7,5               | 8,1                   | 9,5    | 10,2       | 10,4      | 0,5      | 0,3   | -1,3      | -0,5       | -2,5      | 6,3      | 7,4  |
| <b>Инфляция</b>                                   |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |      |
| Индекс потребительских цен                        | 5,7               | 7,5/7,59 <sup>2</sup> | 6,7    | 5,2        | 2,7       | 8,6      | 11,9  | 12,2      | 14,4       | 16,9      | 11,5     | 8,4  |
| Индекс цен производителей                         |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |      |
| Промышленность                                    | 2,7               | 21,9                  | 21,6   | 10,4       | -5,7      | -7,7     | 11,4  | -1,5      | 4,6        | 20,4      | 24,6     | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых                        | 1,4               | 52,3                  | 56,9   | 23,1       | -16,5     | -26,2    | 14,7  | -11,5     | 1,1        | 32,6      | 44,4     | 46,2 |
| Обрабатывающие производства                       | 1,8               | 15,1                  | 13,5   | 6,7        | -4,7      | -4,3     | 11,3  | 0,7       | 5,6        | 19,0      | 22,0     | 21,8 |

#### Рынок труда и доходы населения

|                                                 |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Реальная заработная плата</b>                |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 7,7 <sup>3</sup>  | -     | 9,9   | 8,7   | 11,4  | 1,9   | 0,3   | 0,5   | -1,9  | -5,4  | 3,1   | 4,5   |
| <b>Номинальная заработная плата</b>             |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 13,7 <sup>3</sup> | -     | 17,2  | 14,3  | 14,4  | 10,7  | 14,1  | 12,7  | 12,2  | 10,6  | 15,0  | 11,5  |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                 |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 4,4 <sup>1</sup>  | -     | -     | 4,9   | 5,4   | 3,2   | -1,5  | -0,6  | -4,3  | -1,7  | 1,5   | 3,9   |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>   |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 4,8 <sup>1</sup>  | -     | -     | 5,1   | 5,1   | 4,6   | -1,0  | -0,2  | -5,3  | 0,0   | 2,0   | 3,3   |
| <b>Численность рабочей силы</b>                 |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 1,4               | 1,5   | 1,7   | 1,7   | 1,3   | 1,1   | -0,6  | -0,7  | -0,6  | -0,5  | -0,4  | 0,6   |
| млн чел.                                        | 76,0              | 76,3  | 76,3  | 76,4  | 75,8  | 75,6  | 74,9  | 75,0  | 75,1  | 74,9  | 74,7  | 75,3  |
| млн чел. (SA)                                   | 76,0              | 75,9  | 76,0  | 76,0  | 76,0  | 76,1  | -     | 74,6  | 74,8  | 75,1  | 75,2  | -     |
| <b>Численность занятых</b>                      |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 2,3               | 2,3   | 2,7   | 2,6   | 2,1   | 1,9   | 0,4   | -0,2  | 0,0   | 0,6   | 1,0   | 1,6   |
| млн чел.                                        | 73,6              | 74,0  | 74,1  | 74,1  | 73,4  | 72,9  | 72,0  | 72,2  | 72,2  | 71,9  | 71,5  | 71,7  |
| млн чел. (SA)                                   | 73,6              | 73,6  | 73,8  | 73,7  | 73,6  | 73,5  | -     | 71,9  | 71,9  | 72,0  | 72,1  | -     |
| <b>Численность безработных</b>                  |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -18,7             | -18,6 | -23,2 | -20,6 | -18,9 | -15,5 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел.                                        | 2,4               | 2,2   | 2,2   | 2,3   | 2,4   | 2,7   | 3,0   | 2,8   | 2,9   | 3,0   | 3,1   | 3,6   |
| млн чел. (SA)                                   | 2,4               | 2,2   | 2,2   | 2,3   | 2,4   | 2,6   | -     | 2,8   | 2,9   | 3,0   | 3,1   | -     |
| <b>Уровень занятости</b>                        |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,9              | 60,9  | 61,0  | 61,0  | 60,9  | 60,8  | -     | 59,3  | 59,3  | 59,5  | 59,5  | -     |
| <b>Уровень безработицы</b>                      |                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к рабочей силе                              | 3,2               | 2,9   | 2,9   | 3,0   | 3,2   | 3,5   | 3,9   | 3,7   | 3,8   | 4,0   | 4,2   | 4,8   |
| SA                                              | 3,2               | 2,9   | 2,9   | 3,1   | 3,2   | 3,4   | -     | 3,7   | 3,9   | 4,0   | 4,1   | -     |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь-сентябрь 2023 г.

<sup>2</sup> В ноябре / по состоянию на 25 декабря

<sup>3</sup> Январь-октябрь 2023 г.

#### ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

|                                                                     | ноя.23                     | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|------------|--------|--------|---------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|
| <b>Курс доллара (в среднем за период)</b>                           | 90,6                       | 97,0   | 94,1       | 96,6   | 95,3   | 90,4    | 81,0      | 72,7     | 67,5 | 62,3      | 59,4       | 66,0      | 84,7     |
| <b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>                           | 15,0/<br>16,0 <sup>1</sup> | 15,0   | 13,0       | 13,0   | 12,0   | 8,5     | 7,5       | 7,5      | 7,5  | 7,5       | 7,5        | 9,5       | 20,0     |
| <b>Процентные ставки (в % годовых)</b>                              |                            |        |            |        |        |         |           |          |      |           |            |           |          |
| По рублёвым кредитам<br>нефинансовым организациям<br>(свыше 1 года) |                            | 12,5   | 10,9       | 12,0   | 11,2   | 9,4     | 9,2       | 8,7      | 10,1 | 8,8       | 9,0        | 11,5      | 11,2     |
| По рублёвым жилищным<br>кредитам                                    |                            | 8,4    | 8,1        | 7,9    | 8,0    | 8,3     | 8,5       | 8,0      | 7,1  | 7,1       | 6,7        | 6,7       | 8,0      |
| По рублёвым депозитам физлиц<br>(свыше 1 года)                      |                            | 10,1   | 8,4        | 9,5    | 8,4    | 7,5     | 7,4       | 7,2      | 7,9  | 7,3       | 7,1        | 8,7       | 8,5      |
| <b>Рублёвое кредитование экономики (в % ГП)</b>                     |                            |        |            |        |        |         |           |          |      |           |            |           |          |
| Кредит экономике                                                    | 25,6                       | 25,0   | 25,4       | 25,4   | 25,0   | 25,5    | 24,5      | 18,6     | 17,8 | 17,8      | 15,4       | 12,5      | 18,6     |
| Кредиты юридическим лицам                                           | 26,3                       | 25,6   | 27,2       | 27,2   | 27,4   | 29,8    | 28,8      | 23,9     | 22,9 | 22,9      | 18,4       | 12,4      | 16,9     |
| Кредиты физическим лицам                                            | 24,3                       | 23,8   | 22,3       | 22,3   | 20,7   | 18,3    | 17,4      | 10,1     | 9,6  | 9,6       | 10,4       | 12,6      | 21,4     |

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> По состоянию на 27 декабря 2023 г.

## Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 2 по 14 ноября 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

### Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 2–14 ноября 2023 г.)

| Показатель                                              | 2023  | 2024  | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| Реальный ВВП, % прироста                                | 2,6   | 1,4   | 1,4  | 1,4  | 1,5  | 1,6  | 1,8  |
| Уровень безработицы, % рабочей силы                     | 3,2   | 3,1   | 3,4  | 3,4  | 3,5  | 3,5  | 3,4  |
| Реальные располагаемые доходы, % прироста               | 4,8   | 2,2   | 1,5  | 1,4  | 1,4  | 1,4  | 1,3  |
| Индекс потребительских цен, % прироста                  | 7,1   | 4,8   | 4,0  | 4,1  | 4,1  | 4,1  | 4,1  |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года) | 15,21 | 10,62 | 6,85 | 6,18 | 6,11 | 6,09 | 6,13 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года)                | 92,4  | 95,1  | 95,1 | 96,8 | 97,6 | 95,6 | 97,4 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)     | 64,5  | 70,2  | 67,4 | 66,8 | 67,8 | 68,9 | 68,6 |

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

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

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

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

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

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



Рисунок 14.2.1 – Карта Новосибирской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Общие сведения о городе Новосибирске<sup>2,3,4</sup>**

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

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

Основан в 1893 году, статус города получил в 1903 году. Численность населения – 1 602 915 чел. (2017).

По совокупности указанных признаков Новосибирск часто неофициально именуется столицей Сибири.

Город расположен на Приобском плато, примыкающем к долине реки Обь, рядом с водохранилищем, образованным плотиной Новосибирской ГЭС. Городская территория занимает площадь, равную 505,62 км<sup>2</sup> (50 562 га). Глава города (мэр) избирается всеобщим голосованием жителей. Эту должность с апреля 2014 года занимает коммунист Анатолий Локоть.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> [[http://novo-sibirsk.ru/upload/iblock/78e/2017\\_reshe\\_455.pdf](http://novo-sibirsk.ru/upload/iblock/78e/2017_reshe_455.pdf)].

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

В Новосибирске сосредоточено большинство крупнейших компаний Новосибирской области во всех секторах экономики: торговле, транспорте и логистике, промышленности, банковском секторе, энергетике, строительстве, информационных технологиях, жилищно-коммунальном хозяйстве, геологоразведке и др. Среднегодовая численность работников организаций составляет 421,2 тысяч человек. По данным Новосибирстата по состоянию на 1 июля 2017 года в Новосибирске количество предприятий составило 105105, а индивидуальных предпринимателей зарегистрировано 47141 человек.

Всемирную известность Новосибирску принёс Новосибирский Академгородок (Новосибирский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук), на территории которого расположены десятки научно-исследовательских институтов, Новосибирский государственный университет, Физико-математическая школа НГУ, Высший колледж информатики НГУ. Недалеко от Новосибирска, в наукограде Кольцово находится Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор». В посёлке Краснообск расположено Сибирское отделение Российской академии сельскохозяйственных наук.

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

Новосибирская агломерация – седьмая по величине агломерация России, её население на 2010 год, по оценке Правительства РФ, составляло 1 млн 997 тыс. человек (по оценке учёных, население на 2017 год составило 2 млн 84,4 тыс. человек). В зависимости от этапа формирования, агломерацию относят к группе развитых. Новосибирская агломерация является наиболее значимым межрегиональным центром социально-экономического развития и притяжения для всего макрорегиона Сибири.

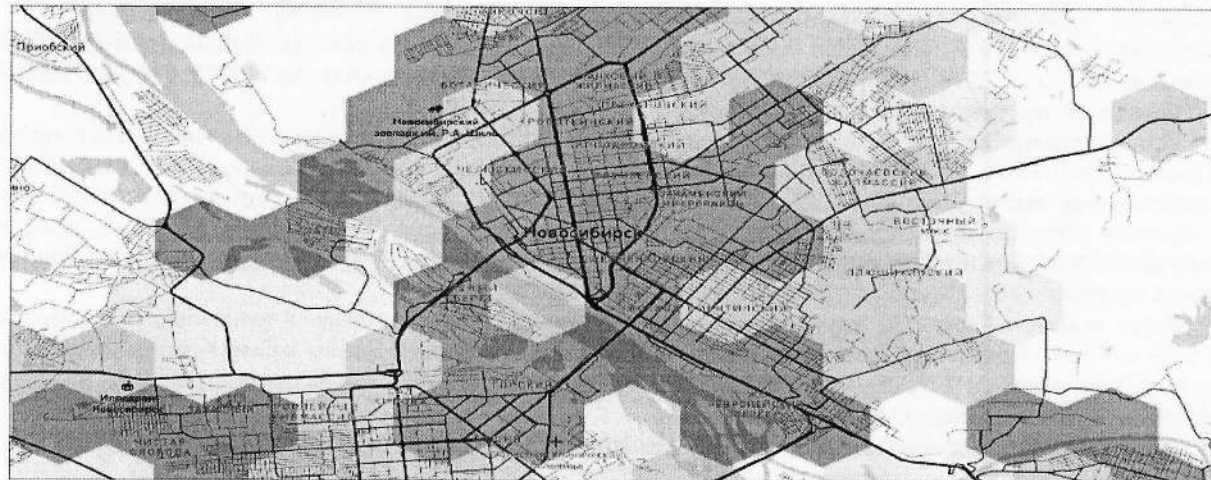
В Новосибирскую агломерацию входят города, имеющие непосредственно общую границу с Новосибирском (первый пояс): г. Бердск, г. Обь, пгт. Кольцово, пгт. Краснообск. Во второй пояс входят г. Искитим, Новосибирский район и части смежных с Новосибирским районов. Всего, на территории агломерации находится 5 городских округов и 7 муниципальных районов, в состав которых входят 10 городских поселений, 110 сельских поселений, 457 сельских населённых пунктов. Общая площадь агломерации составляет 36,86 тыс. км<sup>2</sup> или 21 % от площади Новосибирской области.

## 14.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости

### Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестигрунники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 65 100 руб. за 1 кв.м, от 65 100 до 103 800 руб. за 1 кв.м и свыше 103 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>.

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилых объектов Новосибирска в период июнь 2024 - июль 2024 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 11 400 до 298 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 109 500 руб., а среднее 120 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 34 800 руб. до 240 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 119 900 руб., среднее значение предложений 121 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Новосибирска составил от 23 400 руб. до 257 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 95 400 руб., а среднее значение находится на уровне 107 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 20 400 руб., максимальной 107 500 руб. за 1 кв.м с НДС, медианная цена предложения составила 49 600 руб., а средняя цена предложения 53 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

| Категория  | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максимум |
|------------|---------|---------------|---------|---------|---------------|----------|
| Торговые   | 11 400  | 67 800        | 109 500 | 120 700 | 169 500       | 298 600  |
| Офисные    | 34 800  | 80 000        | 119 900 | 121 600 | 152 200       | 240 900  |
| ПСН        | 23 400  | 62 000        | 95 400  | 107 700 | 143 100       | 257 300  |
| Пром/склад | 20 400  | 38 800        | 49 600  | 53 800  | 67 900        | 107 500  |

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>.

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Новосибирска зафиксирован в Железнодорожном районе, медиана составила 166 700 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Первомайском районе, медиана цен находится на уровне 84 100 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Новосибирска лидирует Центральный район, медиана цены предложения в период июнь 2024 - июль 2024 составила 142 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Кировском районе города, медианное значение цены там составляет 70 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Железнодорожном районе с медианной ценой предложения 120 400 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Первомайском районе, медиана находится на уровне 63 600 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Заельцовском районе, медиана цены предложения на уровне 65 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 41 800 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Советском районе города.

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

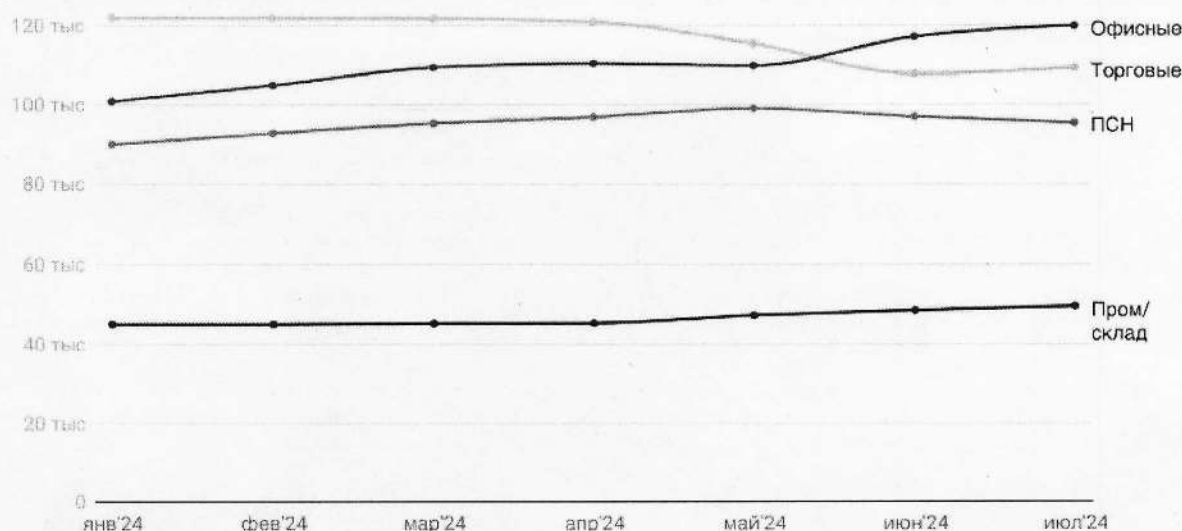
| Район           | Торговые | Офисные | ПСН     | Пром/склад |
|-----------------|----------|---------|---------|------------|
| Дзержинский     | 94 700   | 72 000  | 90 900  | 58 800     |
| Железнодорожный | 166 700  | 123 100 | 120 400 | 47 500     |
| Заельцовский    | 100 000  | 123 800 | 107 200 | 65 000     |
| Калининский     | 130 000  | 80 700  | 84 800  | 50 700     |
| Кировский       | 91 800   | 70 000  | 68 000  | 54 200     |
| Ленинский       | 106 500  | 86 900  | 99 300  | 45 600     |
| Октябрьский     | 135 800  | 117 500 | 118 400 | 59 100     |
| Первомайский    | 84 100   | 75 000  | 63 600  | 57 200     |
| Советский       | 90 000   | 140 000 | 78 500  | 41 800     |
| Центральный     | 150 000  | 142 200 | 82 800  | -          |

Источник: расчеты аналитического сервиса 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 107 900 до 122 000 руб./кв.м, с усредненным значением 117 057 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 100 900 до 119 900 руб./кв.м, со средним уровнем 110 457 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 90 000 до 99 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 95 214 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 45 100 до 49 600 руб./кв.м, со средней величиной 46 628 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса 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 50 000 - 60 000, 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 на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

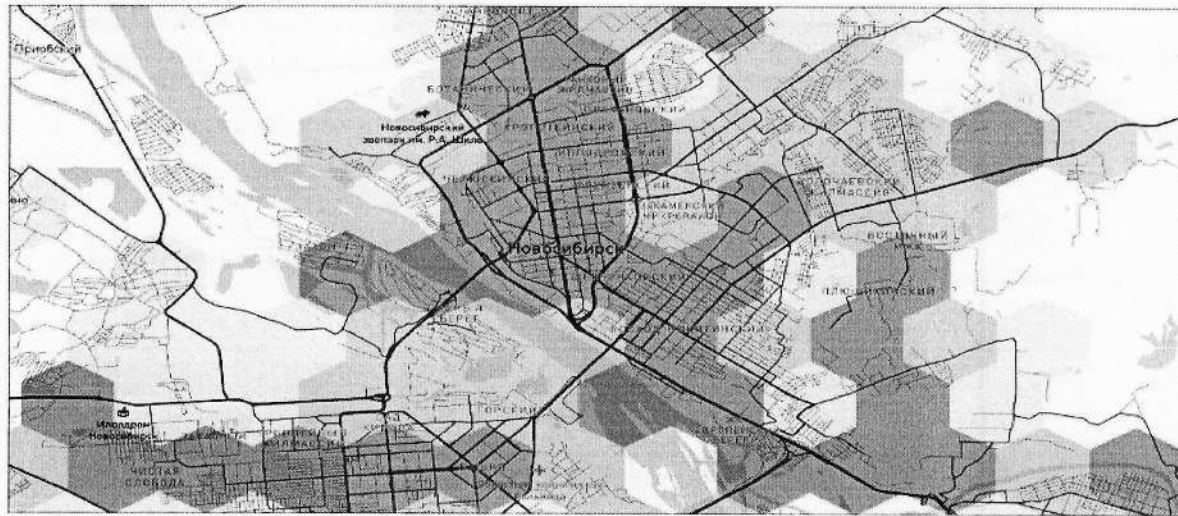
|                 | Торговые | Офисные | ПСН   | Пром/склад |
|-----------------|----------|---------|-------|------------|
| 10 000-20 000   | 13,03    | 0       | 0     | 0          |
| 20 000-30 000   | 3,32     | 0       | 5,07  | 15,63      |
| 30 000-40 000   | 5,4      | 1,47    | 6,68  | 20,97      |
| 40 000-50 000   | 29,49    | 4,57    | 10,86 | 22,83      |
| 50 000-60 000   | 6,35     | 26,41   | 10,84 | 9,27       |
| 60 000-70 000   | 4,91     | 9,96    | 12,54 | 11,13      |
| 70 000-80 000   | 4,44     | 8,42    | 12,33 | 2,78       |
| 80 000-90 000   | 5,22     | 3,04    | 4,83  | 4,61       |
| 90 000-100 000  | 6,18     | 3,28    | 4,43  | 6,26       |
| 100 000-110 000 | 1,73     | 6       | 4,62  | 6,53       |
| 110 000-120 000 | 2,23     | 4,34    | 4,4   | 0          |
| 120 000-130 000 | 1,81     | 6,33    | 6,36  | 0          |
| 130 000-140 000 | 1,08     | 5,22    | 3,14  | 0          |
| 140 000-150 000 | 1,38     | 6,66    | 1,2   | 0          |
| Более 150 000   | 13,45    | 14,29   | 12,72 | 0          |

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

## Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценных 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 7 500 руб. за 1 кв.м/год, от 7 500 до 11 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 11 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Новосибирска в период июнь 2024 - июль 2024 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 5 200 до 38 900 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 15 000 руб., а среднее значение 16 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 4 100 руб. до 24 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 10 000 руб., среднее значение составило 10 500 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 3 700 руб. до 30 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 11 000 руб., а среднее значение составило 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 900 руб., максимальной 10 400 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 5 300 руб., средняя ставка аренды 5 300 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   | 5 200   | 10 600        | 15 000  | 16 300  | 20 400        | 38 900   |
| Офисные    | 4 100   | 7 200         | 10 000  | 10 500  | 12 900        | 24 000   |
| ПСН        | 3 700   | 7 400         | 11 000  | 12 000  | 15 000        | 30 000   |
| Пром/склад | 1 900   | 3 900         | 5 300   | 5 300   | 6 500         | 10 400   |

Источники: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 17 800 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Первомайском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 12 040 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период июнь 2024 - июль 2024 составил 12 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Кировском районе города, медиана ставок там составляет 6 875 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Калининском районе с медианной ставкой аренды 13 140 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Советском районе, медиана составила 8 330 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 6 030 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 4 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Железнодорожном районе города.

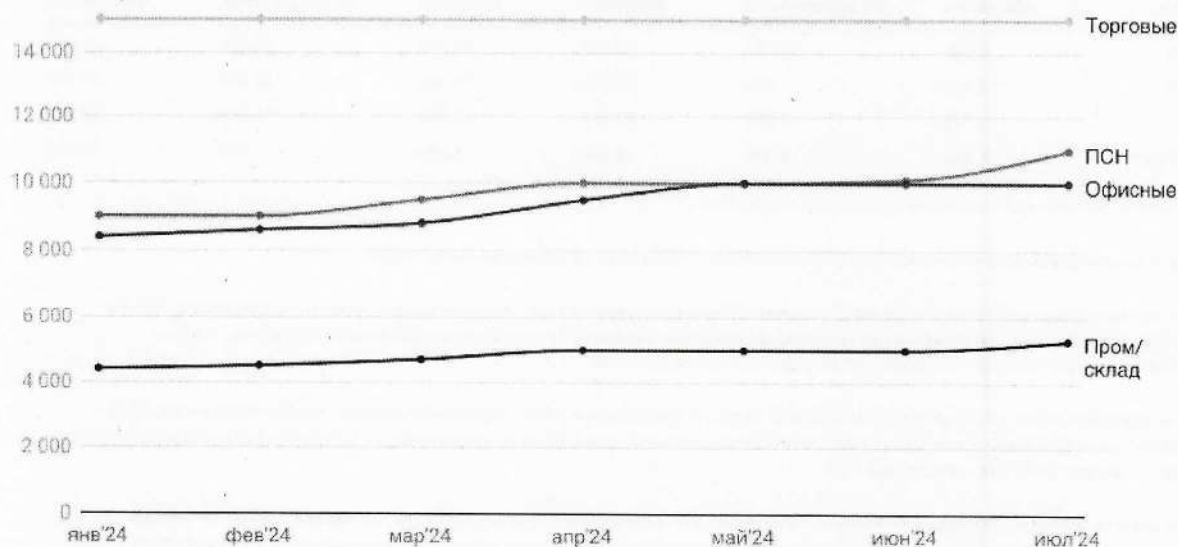
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

| Район           | Торговые | Офисные | ПСН    | Пром/склад |
|-----------------|----------|---------|--------|------------|
| Дзержинский     | 12 676   | 7 500   | 8 404  | 5 000      |
| Железнодорожный | 16 100   | 10 472  | 12 250 | 4 500      |
| Завельцовский   | 15 815   | 10 000  | 12 220 | 5 945      |
| Калининский     | 15 000   | 8 000   | 13 140 | 5 100      |
| Кировский       | 12 794   | 6 875   | 9 760  | 6 030      |
| Ленинский       | 15 429   | 8 740   | 10 000 | 5 000      |
| Октябрьский     | 15 000   | 10 000  | 12 000 | 5 400      |
| Первомайский    | 12 040   | 8 000   | 8 415  | 4 800      |
| Советский       | 15 000   | 10 000  | 8 330  | 5 500      |
| Центральный     | 17 800   | 12 000  | 12 186 | 6 000      |

Источники: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась на уровне 15 000 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 8 400 до 10 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 9 328 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 9 000 до 11 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 9 800 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 4 400 до 5 300 руб./кв.м/год, со средней величиной 4 842 руб./кв.м/год.

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



Источники: расчеты аналитического сервиса 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 8 000 - 10 000 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 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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

|               | Торговые | Офисные | ПСН   | Пром/склад |
|---------------|----------|---------|-------|------------|
| 0-2 000       | 0        | 0       | 0     | 0,55       |
| 2 000-4 000   | 0        | 0       | 0,95  | 17,23      |
| 4 000-6 000   | 1,1      | 8,71    | 16,92 | 35,94      |
| 6 000-8 000   | 14,43    | 12,98   | 19,79 | 30,61      |
| 8 000-10 000  | 16,93    | 14      | 14,71 | 15,62      |
| 10 000-12 000 | 15,49    | 17,63   | 13,08 | 0,04       |
| 12 000-14 000 | 11,41    | 15,76   | 11,6  | 0          |
| 14 000-16 000 | 13,23    | 17,77   | 8,45  | 0          |
| 16 000-18 000 | 3,62     | 1,93    | 2,06  | 0          |
| 18 000-20 000 | 4,7      | 2,31    | 3,47  | 0          |
| 20 000-22 000 | 4,38     | 7,86    | 4,45  | 0          |
| 22 000-24 000 | 2,7      | 0,1     | 0,49  | 0          |
| 24 000-26 000 | 6,16     | 0,96    | 3,49  | 0          |
| 26 000-28 000 | 1,13     | 0       | 0,21  | 0          |
| 28 000-30 000 | 1,03     | 0       | 0,28  | 0          |
| Более 30 000  | 3,69     | 0       | 0,03  | 0          |

<https://macro-scope.ru/city/novosibirsk/commercial/2024.07/>

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

Согласно ФСО, существуют три общепринятых подхода к определению стоимости объекта оценки:

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

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

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

### 15.1. Процесс оценки объекта оценки в части применения затратного подхода

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

Затратный подход (Cost Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Затратный подход применяется в основном к оригинальным объектам машин, оборудования и транспортных средств, часто не имеющим близких аналогов, и имеет две основных модификации - оценка на основе ресурсно-технологических моделей и на основе динамических рядов индексов цен ("трендовый подход"). Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа.

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

*Затратный подход отражает рыночную стоимость объекта в части его технического состояния. Оценщик располагает достоверной и доступной информацией для анализа физического состояния объекта оценки и состава конструктивных элементов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО, Оценщик счел возможным применять затратный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.*

### 15.2 Процесс оценки объекта оценки в части применения доходного подхода

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания транспортных средств, в соответствии с которым рыночная стоимость равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых транспортным средством, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает транспортное средство, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке объектов основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- ☐ метод прямой капитализации дохода;
- ☐ метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

**Метод прямой капитализации доходов** — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

**Метод анализа дисконтированных денежных потоков** — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

**Метод капитализации по расчетным моделям** — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

**Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО, Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.**

### **15.3 Процесс оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода**

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами -аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

*Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах объектов-аналогов нежилых зданий аналогичного состояния. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО, Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.*

## **16 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **16.1 Общие положения**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

На практике анализ ННЭИ объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям: Оно должно быть:

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

Для любой недвижимости может существовать ННЭИ земельного участка, как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Исходя из этого, мы будем анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

Возможность рассмотрения земельного участка как свободного:

В данном отчете невозможно рассматривать земельный участок как свободный, так как объектом оценки является капитальное строение, снос которого нецелесообразен.

Рассмотрение земельного участка с учетом имеющихся улучшений, использование его в качестве участка под нежилым зданием — то есть текущее использование, является эффективным в юридическом и финансовом отношении, так как местоположение и физические параметры объекта делают это использование физически возможным, и финансово состоятельным без дополнительных вложений.

На основании проведенного анализа рынка недвижимости, *наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка, является использование его текущее использование*, так как местоположение объекта делает это использование физически возможным, законодательно допустимым, и максимально эффективным.

## 17 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного 26 участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки. Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно - планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно - монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки. Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога. Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода. Согласно Стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- рыночную стоимость земельного участка;
- восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- величину накопленного совокупного износа объекта;
- рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения: 1. Метод количественного анализа. 2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам). 3. Метод сравнительной единицы. 4. Индексный способ. Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет. Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.). Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта 27 недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий. Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати. Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости применяют следующие виды укрупненных показателей:

- укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов.

При этом стоимость строительно-монтажных работ может приводиться с разбивкой по видам работ и комплексам строительных конструкций (метод разбивки на компоненты). Значения косвенных издержек, как правило, определяются как процент от прямых издержек по рыночным данным. Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего

капитала. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным. Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение. Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д. Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ — один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату. Таким образом, учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

#### 17.1 Определение затрат на воспроизводство объекта

При определении затрат на воспроизводство объекта оценки нами были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1984 года на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на момент оценки.

Стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки определяется путем умножения его строительного объема на стоимость строительства 1 куб. м зданий, аналогичных оцениваемому (той же группы капитальности, построенных по сходному проекту, с использованием подобных материалов и технологий). Основная формула расчета:

$$C_v = C_i \times V, \text{ где:} \quad (1)$$

$C_v$  — стоимость затрат на воспроизводство объекта на дату оценки, руб.

$C_i$  — стоимость строительства 1 куб.м. (1 кв.м., м., шт.) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.;

$V$  — строительный объем оцениваемого объекта

Стоимость строительства 1 куб.м. объекта оценки на дату оценки определяется путем пересчета стоимости восстановления 1 куб.м. аналога из условий базового 1969 года в условия на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов. Стоимость восстановления 1 куб.м. определяется по сборникам «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» (УПВС). Стоимость строительства 1 куб.м. объекта в ценах 1969 года рассчитывается по формуле:

$$C_{1969} = C_{1969} \times K_{\text{кап.}} \times K_{\text{клим.}} \times (1 + K_{\text{сзу}}) \times K_t \times K_{\text{сзу}} \times K_v \times K_e, \text{ где:} \quad (2)$$

$C_{1969}$  — стоимость строительства 1 куб.м. оцениваемого объекта в ценах 1969 года, руб.;

$C_{1969}$  — стоимость 1 куб.м. по сборнику УПВС, руб.;

$K_{\text{кап.}}$  — поправочный коэффициент, используемый для приведения к группе капитальности;

$K_{\text{клим.}}$  — климатический коэффициент;

$K_{\text{сзу}}$  — поправочный коэффициент, учитывающий наличие санитарно-электротехнических устройств;

$K_t$  — территориальный коэффициент;

$K_v$  — поправка на отклонение строительного объема, равная  $K_v = 0,98 + 0,02 \times V_1 / V$ , где

$K_e$  — поправка на сейсмичность;

$V_1$  — строительный объем, представленный в таблицах сборника УПВС.

Значения поправочных коэффициентов, используемых при определении стоимости восстановления 1 куб.м. объекта приводятся в технической части сборников УПВС. Для пересчета цен из уровня 1969 года в уровень 1984 года используются индексы изменения стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года). Стоимость строительства 1 куб.м. оцениваемого объекта в ценах 1984 года ( $C_{1984}$ ) определяется по формуле:

$$C_{1984} = C_{1969} \times I_{1969-1984}, \text{ где:} \quad (3)$$

$I_{1969-1984}$  — индекс изменения сметной стоимости строительства для зданий и сооружений за соответствующий период ( $I_{1969-1984} = 1,20$  согласно Постановлению Госкомитета СССР по делам строительства от 11.05.1983г. №94 «Об утверждении индексов сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строений»). Стоимость строительства 1 куб.м. объекта на дату оценки ( $C_i$ ) определяется по формуле:

$$C_i = C_{1984} \times K, \text{ где:} \quad (4)$$

$K$  — индекс пересчета стоимости СМР из цен 1984 года в цены по состоянию на дату оценки.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень цен принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.1984 года.

В данном случае индекс пересчета стоимости рассчитывался как произведение коэффициента перевода стоимости из цен 1984 в 1997 г. (Средние месячные и средние годовые индексы изменения стоимости СМР, определенных к уровню цен 1984 года, по Новосибирской области. По информации Отдела ценового

мониторинга, ценообразования и контроля цен, АНО Департамент строительства, архитектуры и дорожного комплекса.)

#### Прибыль предпринимателя.

Оформление земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (эксплуатация) – бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад предпринимателя, осуществляющего строительство и берущего на себя риск, связанный со строительством. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск.

В зависимости от функционального назначения объекта могут применяться различные способы определения прибыли предпринимателя. Чаще всего она берется на среднем по рынку уровне в процентах от стоимости воспроизводства объекта, при условии, что рынок объектов функционального аналогичного назначения существует и достаточно развит, как в данном случае. Поэтому предполагается, что прибыль предпринимателя составляет 2%.

#### 17.2 Определение износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость объекта оказывают влияние внешние факторы, обусловленные изменением внешней среды, наложением ограничений на определенное использование объекта.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный, внешний.

**Физический износ.** Физический износ выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, растрескивании, поломке и конструктивных дефектах.

**Функциональный износ.** Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Внешний износ.** Износ внешнего воздействия вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Внешний износ в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым.

**Накопленный износ.** Накопленный износ объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$ИН = 1 - ((1 - \Phi_{\text{ф}}) * (1 - \Phi_{\text{фн}}) * (1 - В_{\text{н}})), \text{ где:} \quad (5)$$

ИН - износ накопленный,

$\Phi_{\text{ф}}$  - физический износ,

$\Phi_{\text{фн}}$  - функциональный износ,

$В_{\text{н}}$  - внешний износ.

Физический износ равен 95%, функциональный износ 0%, внешний износ – 0%.

| Физический износ | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния                                                                                                                                                                                                                       | Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | 2                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4                                                                                                    |
| 0-20             | хорошее                       | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 0-11                                                                                                 |
| 21-40            | удовлетворительное            | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.                                                                                                    | 12-36                                                                                                |
| 41-60            | неудовлетворительное          | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.                                                                                                                                                               | 38-90                                                                                                |
| 61-80            | ветхое                        | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента                    | 93-120                                                                                               |
| 81-100           | негодное                      | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.                                                                                                                              |                                                                                                      |

Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/1200005761>

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом проведен в нижеследующей таблице:

Таблица 17.1.

| Расчет стоимости объекта оценки                                                                                 |                   |                         |                       |                                   |                                   |                |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Литер                                                                                                           | Наименование      | Площадь, м <sup>2</sup> | Объем, м <sup>3</sup> | Стоимость измерителя с поправками | Восстановительная стоимость, руб. | Износ, в долях | Стоимость с учетом износа, руб. |
| -                                                                                                               | Здание автогаража | 800                     | 3200                  | 11,2                              | 35840,00                          | 0,95           | 1792,00                         |
| ИТОГО                                                                                                           |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 1792,00                         |
| Стоимость объекта в целом, руб.                                                                                 |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 1792,00                         |
| Климатический коэффициент                                                                                       |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 1,07                            |
| Поправка на капитальность                                                                                       |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 1                               |
| Коэффициент перевода                                                                                            |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 1,2                             |
| Территориальный коэффициент                                                                                     |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 1,03                            |
| Поправка на отклонение от строительного объема                                                                  |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 1                               |
| Стоимость объекта в целом, руб.                                                                                 |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 2369,96                         |
| Коэффициент перевода в текущие цены                                                                             |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 84,11                           |
| Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.                                                   |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 199 336,99                      |
| Прибыль предпринимателя, %                                                                                      |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 2                               |
| Неучтенные косвенные издержки, %                                                                                |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 2                               |
| Налог на добавленную стоимость, %                                                                               |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 20                              |
| Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб. |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 248 868,24                      |
| Итого стоимость объекта оценки, округленно, руб.                                                                |                   |                         |                       |                                   |                                   |                | 250 000,00                      |

*Рыночная стоимость объекта недвижимости, по состоянию на 01.07.2025 г. округленно составляет:*

*250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.*

## 18 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

### 18.1 Описание процедуры согласования

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

Существует два базовых метода взвешивания:

- метод субъективного взвешивания;
- метод иерархий.

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

**В настоящем отчете был применен метод субъективного взвешивания.**

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

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

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

Согласование результатов оценки проводится в несколько этапов:

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

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

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

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

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

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

#### **18.2 Обоснование выбора использованных весов**

Оценщиком был применен один подход из трех существующих – затратный. Оценщик отказался от применения сравнительного и доходного подходов.

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

| Наименование подхода                                              | Стоимость, полученная по подходу, руб. | Весовой коэффициент | Взвешенное значение, руб. |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Затратный                                                         | 250 000,00                             | 1,00                | 250 000,00                |
| Сравнительный                                                     | 0,00                                   | 0,00                | 0,00                      |
| Доходный                                                          | 0,00                                   | 0,00                | 0,00                      |
| Заключение о рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб. |                                        |                     | <b>250 000,00</b>         |

*Согласованная рыночная стоимость объекта оценки округленно составляет:*

**250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.**

## 19 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО I, 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.

**Рыночная стоимость объекта недвижимости, по состоянию на 01.07.2025 г. округленно составляет:**

**250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.**

## 20 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор в соответствии с частью седьмой статьи 11 Федерального закона.

Оценщик

Генеральный директор ООО «АНО АКЦЕПТ»

  
Покращенко Е.В.  
Покращенко Е.В.  
М.П.

## 21 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

- 1) Гражданский кодекс РФ;
- 2) Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г с изменениями и дополнениями;
- 3) Федеральные стандарты оценки:  
Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;  
Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
- 4) Стандарты МСНО-НП «ОПЭО»;
- 5) Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, С-Петербург, «СПбГТУ», 1997.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
2. Фотографии объекта оценки
3. Документы, подтверждающие правомочность Оценщика

Приложение №1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

к договору № 3417/1 от "01" июля 2025 г.

|    |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Объект оценки:                                       | Здание автогаража, назначения: нежилое здание. Площадь: общая 800 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:25:026404:67. Адрес (местоположения): Новосибирская область, Убинский район, село Кудран, улица Сибирская, дом 2/2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2  | Имущественные права на объект оценки:                | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3  | Цель оценки                                          | Определение рыночной стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4  | Предполагаемое использование результатов оценки:     | Для консультирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5  | Вид стоимости                                        | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6  | Дата оценки                                          | 01.07.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7  | Срок проведения оценки                               | С "01" июля 2025 г. по "01" июля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8  | Допущения:                                           | 1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.<br>2. Исходные данные, информация получены из надежных источников и являются достоверными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.<br>3. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и способных повлиять на его стоимость. На Оценщика не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9  | Ограничения                                          | 1. Отчет об оценке предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (судьи и др.), и не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.<br>2. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации. Поэтому для всех сведений указывается источник информации. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.<br>3. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.<br>4. отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.<br>5. Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки действительна в течение 6 месяцев с даты составления отчета. |
| 10 | Заказчиком предоставлены следующие копии документов: | 1. Свидетельство о гос. регистрации права<br>2. Справка о балансовой стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА:

Подпись

Фамилия И.О.



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Новосибирской области

Дата выдачи: 27.10.2014 г.

**Документы-основания:**

Выписка из реестра муниципальной собственности №24/2014 от 14.04.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Кундранский сельсовет Убинского района Новосибирской области.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Здание автогаража, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 800 кв.м. Этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**

Новосибирская область, Убинский район, село Кундран, улица Новая, дом 2/2

**Кадастровый (или условный) номер:**

54:25:026404:67

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
27.10.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-10/014/2014-696

**Государственный регистратор:**

/ Понамарчук Н. А. /



НОВОСИБИРСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

54 АБ 578932



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
КУНДРАНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА  
УБИНСКОГО РАЙОНА  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Новая, 2, с.Кундран, 632525  
тел: (383-66) 26-589, 26-543  
факс: (8-383-66) 26-595  
E-mail: [moub\\_kun@mail.ru](mailto:moub_kun@mail.ru)

**Справка о балансовой стоимости**

Администрация Кундранского сельсовета Убинского района Новосибирской области, сообщает, что на балансе администрации «Имущество казны» числится объект:

**Здание Автогаража**

Дата ввода: 21.01.1972г

Инвентарный номер 101020000041

Кадастровый номер 54:25:026404:67

Балансовая стоимость 2 125 736,00 руб.

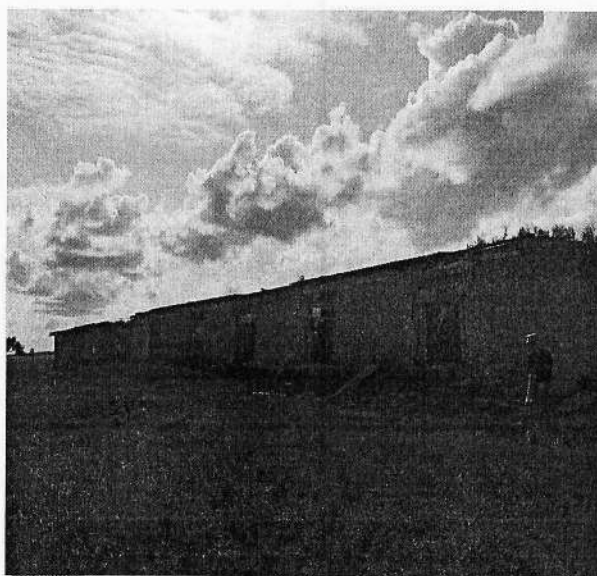
Амортизация по состоянию на 01.07.2025г -100%

Глава администрации  
Кундранского сельсовета:



 Марушенко Е.В.

Приложение №2 Фотографии объекта оценки





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041758-1

« 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Покрашенко Евгению Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июля 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА» МОСКВА ЗЕТУС «А» 12/08/07

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

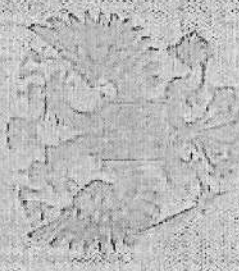
ПП № 517301

Настоящий диплом выдан Оксане Сергеевне  
Введенко Викторовне  
в том, что она (а) с 28 сентября 2008 по 31 марта 2009  
прошла (а) профессиональную подготовку в (на) НОУ ВПО  
«Сибирский государственный университет  
экономики, менеджмента и  
информационных технологий  
«Сибирский государственный университет  
экономики, менеджмента и  
информационных технологий  
по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 апреля 2009  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Оксане Сергеевне  
Введенко Викторовне  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
В.В. Введенко  
Ректор (директор)  
Горд. Александрович

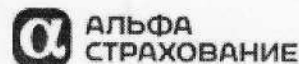
Дипл. Выдан: 03.05.09



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой или  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 656



г. Москва, Россия

«02» сентября 2024 г.

**Договор обязательного страхования ответственности оценщика**  
**№ 0991R/776/50826/24**

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** Оценщик Покрашенко Евгений Викторович  
ИНН: 540445416309
- 2. СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
3.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком 02.11.2015 (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrahovanie.ru/ru/press/block/3r43c40bc19ff11c1c9a8be25fed886c0af.pdf> и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1). Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.  
3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
- 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
4.1. С 00:00 часов «03» сентября 2024 г. по 24:00 часов «02» сентября 2025 г.
- 5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
5.1. в соответствии с п.2.1.1 Правил.
- 6. СТРАХОВОЙ РИСК:**  
6.1. Страховым риском по настоящему Договору является риск 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, при условии, что:  
- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
- 7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
7.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного 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.  
7.2. 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.
- 8. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
8.1. Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
- 9. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:**  
9.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.
- 10. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:**  
10.1. Страхователь.
- 11. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
11.1. Территория страхования: Российская Федерация.  
11.2. Под территорией страхования понимается территория, указанная в п. 11.1 настоящего Договора, на

Договор № 0991R/776/50826/24. Страница 1 из 5

- которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- 12. СТРАХОВАЯ СУММА:**  
300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- 13. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- 14. ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
- 15. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
15.1. 500,00 (Пятьсот и 00/100) рублей.  
15.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «12» сентября 2024 г.  
15.3. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.
- 16. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:**  
16.1. Страховая выплата производится:  
16.1.1. при убытках до 80 000 000,00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;  
16.1.2. при убытках свыше 80 000 000,00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней, со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.  
16.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.  
16.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 16.1., 16.2. настоящего раздела.
- 17. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:**  
По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:  
17.1. реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателями);  
17.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);  
17.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;  
17.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.
- 18. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**  
18.1. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:  
18.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензиями, исками), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:  
- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады, и/или  
- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.  
18.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.  
18.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.  
18.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.
- 19. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):**  
19.1. Оговорка о «Юрисдикции»:  
Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 11.1 настоящего Договора.  
При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
- 20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:**  
20.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.  
20.2. Страховщик проводит оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Заявлении на страхование (Приложение № 2).  
20.3. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае не

достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.  
20.4. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.  
20.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:  
Страховщику:  
- в части страховых случаев/убытков: [SOS@alfastrah.ru](mailto:SOS@alfastrah.ru); или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)  
- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;  
20.6. Договор составлен в 2(двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

21. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Правила страхования;  
Приложение № 2. Заявление на страхование.

АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВЩИК

Руководитель филиала

Кушнир Ольга Владимировна

Должность

Доверенность на подписание

Договор № 0991R/776/40146/23

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна

Тел. (495) 889-677946 электронная почта: [KushnirOV@alfastrah.ru](mailto:KushnirOV@alfastrah.ru)

г. МОСКВА

Покрашенко Евгений Викторович

М.П.

г. Москва, Россия

«02» сентября 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 0991R/776/50826/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50826/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условия Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Покрашенко Евгений Викторович  
ИНН: 540445416309

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713058834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «03» сентября 2024 г. по 24:00 часов «02» сентября 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

0,00 (Ноль 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.



**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-722-167704/24 от 12 ноября 2024 г.**

г. Новосибирск, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки АКЦЕПТ»  
630005, г. Новосибирск, ул. Крылова, дом 36, оф.501  
ИНН 5406809930  
E-mail: [pokrashenko.c.v@mail.ru](mailto:pokrashenko.c.v@mail.ru)  
Тел.: 8-923-235-72-49
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области  
630007 г.Новосибирск, пр-кт Красный, д.11, корп.2  
E-mail: [info@nsk.ingos.ru](mailto:info@nsk.ingos.ru)  
Тел.: 83832302530  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «09» декабря 2024 г. по «08» декабря 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 13 600,00 (тринадцать тысяч шестьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» декабря 2024 г.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «09» декабря 2020 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «АНО АКЦЕПТ»

От Страхователя:

Генеральный директор  
на основании Устава



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела страхования ответственности Филиала  
СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Поляченко Д.П., на  
основании Доверенности № 118228-72324 от 01.02.2024 г.

