



**АФИНА
ПАЛЛАДА**

услуги оценки
для физических и
юридических лиц

+7(473) 256-85-20

+7(473) 200-77-18

+7(473) 259-92-04

О Т Ч Е Т № 10375-23

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ООО КОМПАНИЯ «ПАРТНЕР
СИБИРИ»**

ЗАКАЗЧИК:

ООО КОМПАНИЯ «ПАРТНЕР СИБИРИ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АФИНА ПАЛЛАДА»

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 10375-23 ОТ 28 ДЕКАБРЯ 2023Г.

ДАТА ОЦЕНКИ:

09 ЯНВАРЯ 2024Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

24 ЯНВАРЯ 2024Г.

ВОРОНЕЖ

2024Г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ	18
8 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
9.АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	23
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ	36
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	47
12.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	60
13.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	66
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	67
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	68
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	70
АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	76
ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	90
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	103

ООО «Афина Паллада»

ОГРН – 1053600307540, дата присвоения ОГРН – 08.08.2005г., ИНН 3662100820; КПП 366201001

Местонахождение: г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, кв.1, т. (473) 256-85-20, т/ф. 2599-204, e-mail: info@apvrn.ru

Согласно договору № 10375-23 от 28.12.2023 г. ООО «Афина Паллада» произвело определение рыночной стоимости имущества принадлежащего ООО Компания «Партнер Сибири».

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта Оценка «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; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, а так же, учитывая, что Оценщик является членом «Саморегулируемой организации Ассоциации Российских Магистров Оценка», Стандартами и Правилами оценочной деятельности НП «АРМО».

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Вид стоимости и предпосылки стоимости: Оценке подлежит рыночная и стоимость.

Предпосылки стоимости: Предполагается реализация в рамках конкурсного производства.

Дата, на которую проводится оценка: 09.01.2024 г.

Рыночная стоимость имущества принадлежащего ООО Компания «Партнер Сибири», по состоянию на 09.01.2024 года составляет: 4 129 400 руб. (Четыре миллиона сто двадцать девять тысяч четыреста) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575	1 630 000
2	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Засельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274	576 400
3	1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/- 21кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	1 923 000
ИТОГО		4 129 400

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения

начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке имущества или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 10375-23 возмездного оказания оценочных услуг от 28.12.2023 г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Афина Паллада» и ООО Компания «Партнер Сибири».

Общая информация, идентифицирующая объектов оценки

Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575
2	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Заельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274
3	1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/-21кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

По результатам проведенной оценки Оценщиком была получена рыночная стоимость, с применением затратного, сравнительного и доходного подходов.

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.						Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
		По затратному подходу		По сравнительному подходу		По доходному подходу		
		Сумма	Вес	Сумма	Вес	Сумма	Вес	
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575	не применялся	-	1 630 000	1,00	не применялся	-	1 630 000
2	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Засельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274	не применялся	-	576 400	1,00	не применялся	-	576 400
3	1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/-21 кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	не применялся	-	1 923 000	1,00	не применялся	-	1 923 000
ИТОГО								4 129 400

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость имущества принадлежащего ООО Компания «Партнер Сибири», по состоянию на 09.01.2024 года составляет: 4 129 400 руб. (Четыре миллиона сто двадцать девять тысяч четыреста) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575	1 630 000
2	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Завельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274	576 400
3	1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/-21кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	1 923 000
ИТОГО		4 129 400

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки.

Предпосылки стоимости: Предполагается реализация в рамках конкурсного производства.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

- Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
- Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.
- Оценщиком не производился осмотр объектов оценки, так как доступ к объектам оценки не был предоставлен. Оценка производилась на основании сведений предоставленных заказчиком. За сведения предоставленные заказчиком (фотоматериалы, документы) оценщик ответственности не несет.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями 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; «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)

№ п/п	Наименование объекта
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575
2	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Завельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274
3	1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/-21 кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская

Полное описание объектооценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки

Оценке подлежит право собственности на объекты оценки

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- Предполагается реализация в рамках конкурсного производства.
- Дата оценки 09.01.2024;
- Предполагаемое использование объектов – текущее использование;
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

В соответствии с заданием на оценку определяется точное значение рыночной стоимости без указания возможного интервала, в котором она может находиться.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объектов проводилась по состоянию на 09.01.2024 г.

Форма составления отчета об оценке

Электронный носитель.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Оценщиком не производился осмотр объектов оценки, так как доступ не был предоставлен. Физическое состояние рассчитано по документам Заказчика, все фотоматериалы и документы предоставлены Заказчиком.

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объектов оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Наличие ограничений (обременений)

Запрещение регистрации.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Необходимость привлечения отраслевых экспертов в настоящем Отчете не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.
4. Оценщиком не производился осмотр объектов оценки, так как доступ к объектам оценки не был предоставлен. Оценка производилась на основании сведений предоставленных заказчиком. За сведения предоставленные заказчиком (фотоматериалы, документы) оценщик ответственности не несет.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и об оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири»
Сокращенное наименование	ООО Компания «Партнер Сибири»
Юридический адрес	633131, Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, Советская ул., д. 19, помещ. 19
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН 1125476260029 от 27 декабря 2012 г.
ИНН/КПП	5402558242/543201001
Должность и ФИО руководителя	Конкурсный управляющий -Однолько Инесса Эдвиновна

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Андросова Вероника Олеговна
Местонахождение оценщика	г.Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Телефон	8 (473) 256-85-20, 8-910-340-21-91
e-mail	info@apvrn.ru
Реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт: серия 20 07 №895924 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г.Воронежа 14.11.2007г., код подразделения: 360-004, зарегистрирован по адресу: г.Воронеж, ул. Бульвар Победы, д.25, кв.243
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве в НП СРО «АРМО» №1336-07 от 29.12.2007г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова ПП №542846, выдан 21.03.2003г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г. Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г. Удостоверение о повышении квалификации №362401877094, рег. № 133/7288 выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.06.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020185-1 от 31.05.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №020186-2 от 31.05.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Бизнеса» №020187-3 от 31.05.2021г.

Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Андросова Вероника Олеговна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Андросова Вероника Олеговна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Андросова Вероника Олеговна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведение о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика Андросовой В.О. застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 8 000 000 рублей (Договор (полис) страхования № № 433-524-042365/212 от 22.04.2022 г. срок действия договора страхования с 02.02.2023г. по 01.02.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Афина Паллада»
Сокращенное наименование	ООО «Афина Паллада»
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН - 1053600307540, дата присвоения ОГРН - 08.08.2005г.
Юридический адрес	г.Воронеж, б-р Победы, д.25, кв.243
Почтовый адрес	г.Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Сведение о страховании	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценочной организации застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 50 000 000 рублей (договор (полис) № 433-524-179840/23 от 01.01.2024 г. по 30.06.2025 г.)
ИНН/КПП	3662100820/ 366201001
Должность и ФИО руководителя	Директор: Андросова Вероника Олеговна
Телефон/факс	(473) 2599-204, 256-85-20
e-mail	info@apvrn.ru

3.1. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Данный отчет в полном объеме был подготовлен и составлен оценщиком, подписавшим его, без привлечения помощников и специалистов различных областей знаний. Оценщик, выполнивший данный отчет – Андросова Вероника Олеговна. Степень участия в проведении оценки – 100%.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица измерения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка (поправка) - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектом, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:

- состав работ по настоящей оценке не содержит работ, выполнение которых могло бы повлиять на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- использование дополнительной информации, которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- вся используемая в отчете информация, в том числе, мнения участников рынка, к которому относится объект оценки, высказанные в ходе переговоров с Оценщиком, считается достоверной;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.
2. Использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.
3. Данные о количественных и качественных характеристиках объекта, о состоянии объекта оценки получены от Заказчика.
4. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения

обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

1. 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;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

Кроме того, саморегулируемыми организациями оценщиков разрабатываются и утверждаются стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные для их членов.

В связи с тем, что оценщик является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки», а объектом оценки является движимое и недвижимое имущество, в настоящем отчете используются ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ – СТО АРМО 2.01-2008; «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ – СТО АРМО 2.01-2008».

7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

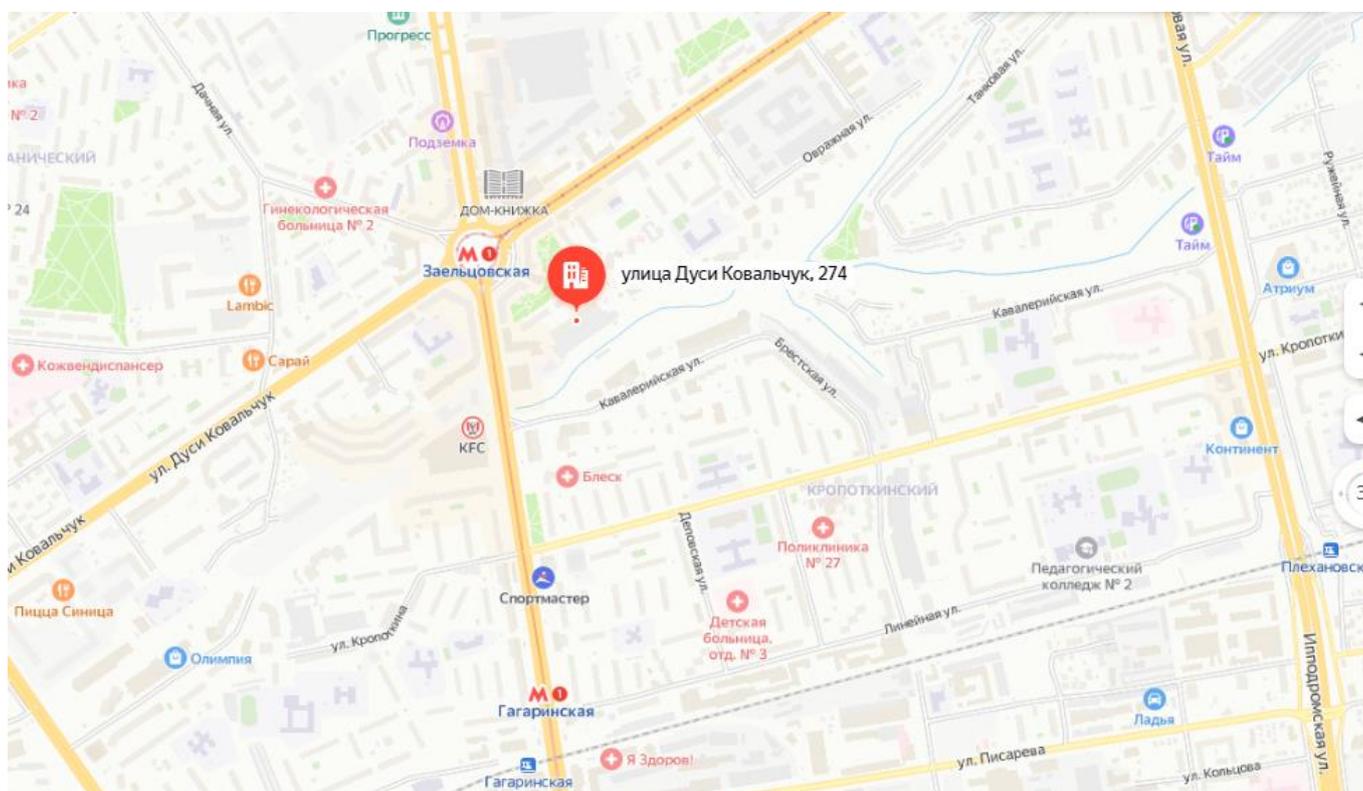
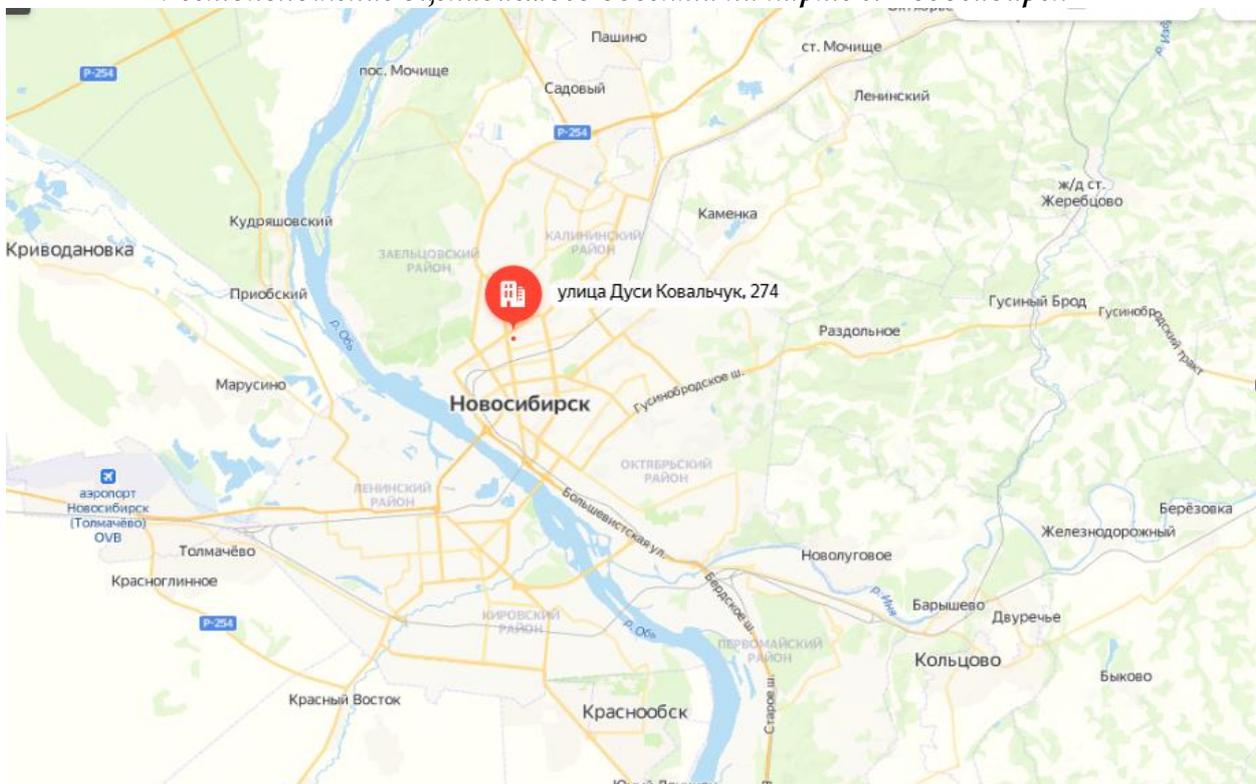
- Заявка на оценку от 28.12.2023 г.;
- Выписка из ЕГРН от 06.03.2023 г.;
- Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 05.10.2023 г. по делу № А45-36455/2022;
- Инвентаризационная опись от 27.12.2023г. №3;
- Свидетельство транспортного средства 9905 №933165.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Описание объектов оценки

Помещение

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Новосибирск



№ п/п	Наименование объекта	Описание	Обременения
-------	----------------------	----------	-------------

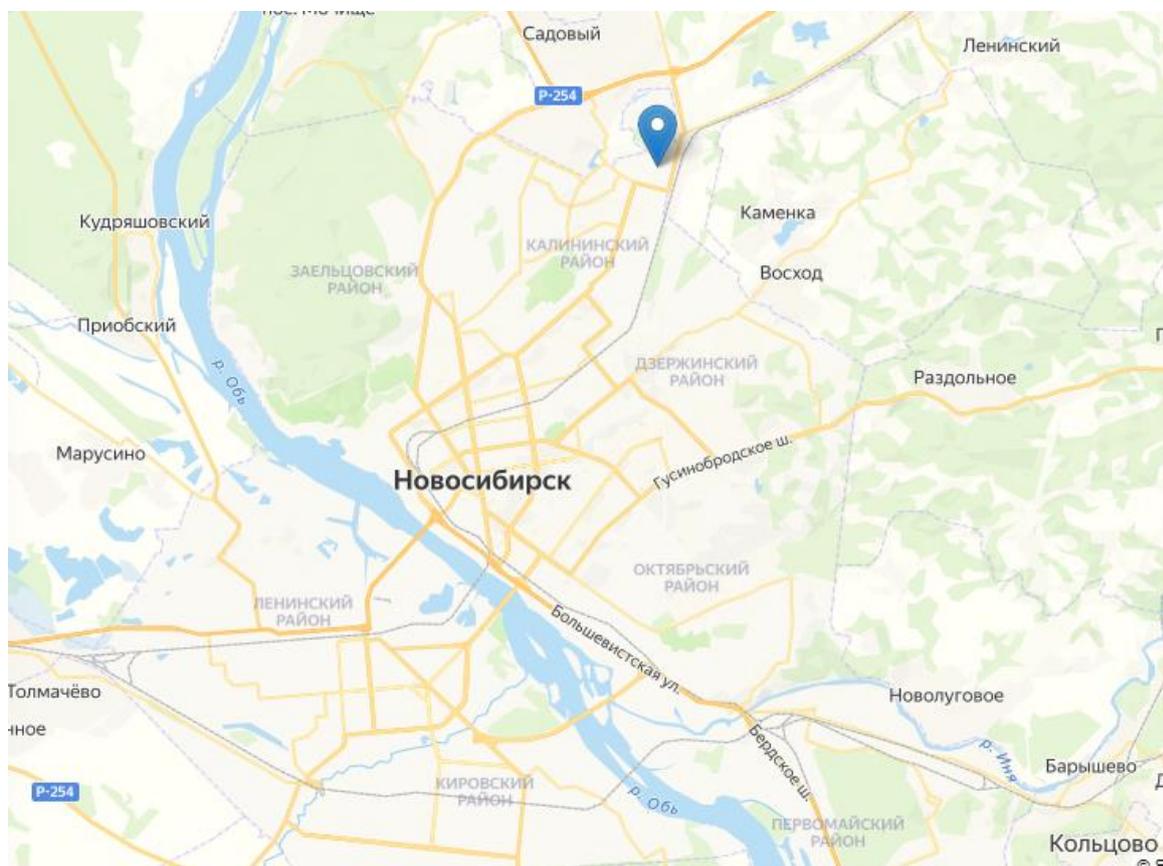
1	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Засельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274	Здание: этажность: 3, год ввода в эксплуатацию 2003, материал стен: кирпич Состояние отделки: стандартная отделка Текущее использование: лестничная клетка Этаж расположения: 3	Запрещение регистрации
---	---	--	------------------------

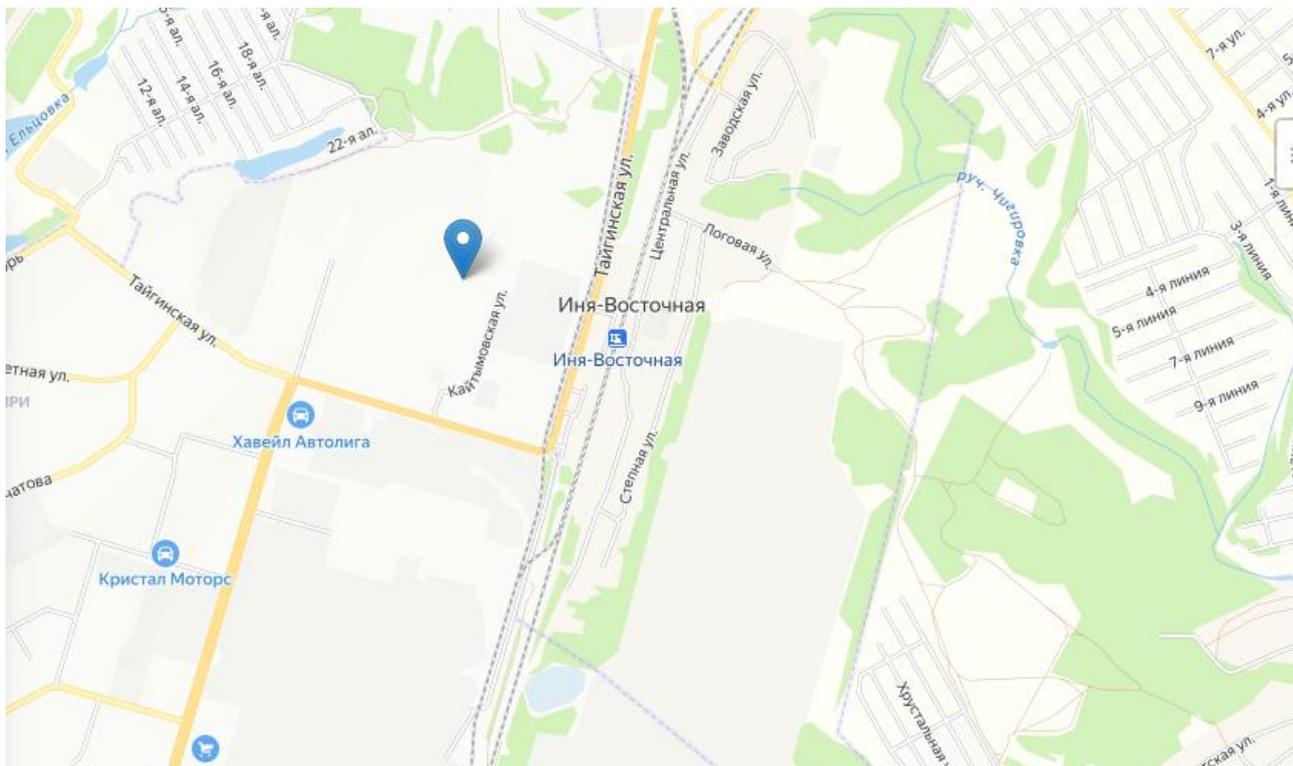
Сведения о собственнике объектов оценки

Ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» (ООО Компания «Партнер Сибири»), ОГРН 1125476260029 от 27 декабря 2012 г.; ИНН/КПП 5402558242/543201001; юридический адрес: 633131, Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, Советская ул., д. 19, помещ. 19

Земельный участок

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Новосибирск





Наименование	Обременение	Постройки
1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/-21 кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	Запрещение регистрации	Отсутствуют ширина участка не позволяет строительство объектов на нем

Сведения о собственнике объектов оценки

Ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» (ООО Компания «Партнер Сибири»), ОГРН 1125476260029 от 27 декабря 2012 г.; ИНН/КПП 5402558242/543201001; юридический адрес: 633131, Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, Советская ул., д. 19, помещ. 19

Транспортное средство

Сведения о физических свойствах Объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Состояние	Описание
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWERH81ADJ0023575	Хорошее	2018г.в., VIN: XWERH81ADJ0023575, Модель, № двигателя - 21214 9242593, Шасси (рама) № - отсутствует, Кузов (кабины, прицепа) № - XWERH81ADJ0023575, цвет кузова - черный перламутр, Мощность двигателя, л.с. - 149,5, Рабочий объем двигателя, куб.см - н/д, тип двигателя - бензин, разрешенная максимальная масса, кг - 2130, Масса без нагрузки, кг - 1738

Сведения о собственнике объектов оценки

Ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» (ООО Компания «Партнер Сибири»), ОГРН 1125476260029 от 27 декабря 2012 г.; ИНН/КПП 5402558242/543201001; юридический адрес: 633131, Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, Советская ул., д. 19, помещ. 19

Информация о текущем использовании Объектов оценки

Функциональное назначение Объектов оценки: транспортное средство.

Текущее и фактическое использование Объектов оценки: транспортное средство.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, период предшествующий дате оценки

Общий макроэкономический анализ по Российской Федерации

Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 квартал 2023 год¹.

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России) и Федеральной службы государственной статистики (Росстат), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за период с 2018 года по I квартал 2023 года.

Объем ВВП России за 2022 год составил в текущих ценах 153 435,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 года составил 97,9%.

Индекс промышленного производства в I квартале 2023 года составил 99,1% по сравнению с 2021 годом. Добывающая промышленность показала снижение на 3,3%. Выпуск обрабатывающих производств показал рост на 1,1%.

Индекс потребительских цен по итогам I квартала 2023 года составил +8,6% к I кварталу 2022 года и +1,7% к предыдущему периоду.

Продовольственная инфляция за аналогичный период составила 102,3% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 100,3%.

На диаграмме ниже приведена динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду (кварталу).

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за 2022 года замедлился и составил 104,6% по отношению к 2021 году.

Оборот розничной торговли в I квартале 2023 года составил 10 372,4 млрд рублей, или 92,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2022 году составил – 634,8 млрд рублей, или 110,7% к 2021 году, объем платных услуг населению составил на 3 475,4 млрд рублей, или 103,9% к соответствующему периоду 2022 года, оборот оптовой торговли – 29 125,5 млрд рублей, или 89,2% в сопоставимых ценах.

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам I квартала 2023 года уровень безработицы составил 3,5% (3,1% в соответствующем периоде 2022 года). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 75,6 млн человек.

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2023 года составил 60,3%.

Среди занятых доля женщин в декабре составила 48,8%. Уровень занятости среди сельских жителей (54,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,1%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 года составили 100,1% по отношению к I кварталу 2022 года (99,3% I квартал 2022 к I кварталу 2021 года).

Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: рост по итогам первого квартала года на 0,1%.

Оборот внешней торговли России по итогам 2022 года вырос на 8,1% и составил \$850,5 млрд. Объем экспорта вырос на 19,9% до \$591,5 млрд, импорт сократился на 11,7% до \$259,1 млрд. Таким образом, профицит торгового баланса достиг \$332,4 млрд, увеличившись почти в 1,7 раза по сравнению с 2021 годом, когда он составлял \$199,5 млрд.

Основные выводы

- Объем ВВП России за 2022 год составил в текущих ценах 153 435,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 года составил 97,9%.
- Индекс промышленного производства в I квартале 2023 года составил 99,1% по сравнению с 2021 годом. Добывающая промышленность показала снижение на 3,3%. Выпуск обрабатывающих производств показал рост на 1,1%.

¹<https://afk.rukon.ru/analitika/post-1618/>

- Индекс потребительских цен по итогам I квартала 2023 года составил +8,6% к I кварталу 2022 года и +1,7% к предыдущему периоду.
- Продовольственная инфляция за аналогичный период составила 102,3% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 100,3%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за 2022 года замедлился и составил 104,6% по отношению к 2021 году.
- Оборот розничной торговли в I квартале 2023 года составил 10 372,4 млрд рублей, или 92,7% к соответствующему периоду предыдущего года.
- Оборот общественного питания в 2022 году составил – 634,8 млрд рублей, или 110,7% к 2021 году, объем платных услуг населению составил на 3 475,4 млрд рублей, или 103,9% к соответствующему периоду 2022 года, оборот оптовой торговли – 29 125,5 млрд рублей, или 89,2% в сопоставимых ценах.
- Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам I квартала 2023 года уровень безработицы составил 3,5% (3,1% в соответствующем периоде 2022 года). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 75,6 млн человек.
- Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 года составили 100,1% по отношению к I кварталу 2022 года (99,3% I квартал 2022 к I кварталу 2021 года).
- Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: рост по итогам первого квартала года на 0,1%.
- Оборот внешней торговли России по итогам 2022 года вырос на 8,1% и составил \$850,5 млрд. Объем экспорта вырос на 19,9% до \$591,5 млрд, импорт сократился на 11,7% до \$259,1 млрд. Таким образом, профицит торгового баланса достиг \$332,4 млрд, увеличившись почти в 1,7 раза по сравнению с 2021 годом, когда он составлял \$199,5 млрд.
- В результате российская экономика в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.
- Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

Краткая характеристика г. Новосибирска²

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

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

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

² По материалам:<https://ru.wikipedia.org>

Расположен на обоих берегах Оби рядом с Новосибирским водохранилищем, образованным на Оби, перегороженной плотиной Новосибирской ГЭС. Территория города составляет 502,7 км².

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

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

Административное деление

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 (например, Тихий центр находится в Железнодорожном и Центральном районе, а Золотая Нива в Октябрьском и Дзержинском).

Экономика

Новосибирск является одним из передовых российских городов по развитию экономики. К преимуществам города относят его привлекательность как макрорегионального центра Сибири и постиндустриальный тип развития. Отличительной особенностью экономики города является её диверсифицированность: отсутствие монополий, активное развитие малого и среднего предпринимательства, наличие многих отраслей хозяйства.

После периода сильного экономического спада 1990-х гг. Новосибирск стал крупным перераспределительным центром полутеневого импорта, что привело к росту занятости в малом бизнесе и секторе услуг. В период экономического роста 2000-х ускорилось развитие города, как центра услуг и пищевого импортозамещения. Согласно исследованию экономико-географа Натальи Зубаревич, на современном этапе Новосибирск практически утратил промышленную специализацию, развивая взамен сектор услуг, транспорт, логистику и науку.

Промышленность

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

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

Торговля и услуги

Потребительский рынок вносит существенный вклад в экономику Новосибирска, занимая одно из ведущих мест в её отраслевой структуре. Торговая сеть города насчитывает более 8,5 тысяч предприятий, в том числе 4,1 тыс. стационарных объектов розничной торговли, 3,2 тыс. мелкорозничных объектов и 9 рынков. Обеспеченность населения торговыми площадями составляет 1850 м² на 1000 жителей. Оборот розничной торговли за 2016 год составил 278 365,3 млн рублей.

Новосибирск является одним из крупнейших в стране центров оптовой торговли, с развитой логистической инфраструктурой: в 12 километрах от города создан промышленно-логистический парк общей площадью 2000 га. Другими крупными компаниями города в области ритейла являются: Восточная техника, Мясотрейдинг, компания «Капитал», Посуда-Центр, топливная компания «Нафтатранс плюс», Геба, УралСибТрейд Сибирский регион, Металлсервис-Сибирь, ГК «Обувь России», ТД «Минский тракторный завод-Сибирь», компания «Колорлон», Сибпромснаб, Рич Фэмили, ДМС, СНС Новосибирск, Новосибирская аптечная сеть, Парфюм Новосибирск, компания «Электрокомплектсервис», ДНС Дельта-Новосибирск, Альфа Ритейл Компани, Сибметснаб, Новосибирская Топливная Корпорация, Агротрак, Химметалл, МСВ-Новосибирск, Новый Мир, МегаТорг (Быстроном), Газпромнефть-Терминал, АС-Система Комплекс, Лаки Стар, Сибтракскан, Приосколье-Сибирь, Сармат.

Транспорт

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.

Междугородный и международный транспорт

Пересечение водных и наземных путей стало дополнительным фактором роста города. Речной порт находится в непосредственной близости от моста через Обь в Железнодорожном районе города. В Новосибирске до 2019 года находилось управление Западно-Сибирского речного пароходства. Навигация на Оби состоит из перевозки транзитных грузов на дальние расстояния и добычи песка.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

9.2.1. Общие данные о сегментации рынка недвижимости

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

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*
2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*
3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Не завершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.³

Классификация объектов торгово-офисной недвижимости

Классификация объектов типовой функциональной группы "торгово-офисная недвижимость"

№пп	Наименование подтипа группы "торгово-офисная недвижимость"	Описание состава подтипа группы "торгово-офисная недвижимость"
1.	Высококласная торгово-офисная недвижимость	современные бизнес- и деловые центры классов А и В (в т.ч. промежуточных классов) и офисные помещения в них; современные объекты торгового назначения (ТЦ, ТРК, ТРЦ, ТК, гипермаркеты) и торговые помещения в них; современные МФК
2.	Низкокласная торгово-офисная недвижимость	отдельно стоящие здания и помещения, не отвечающие критериям, предъявляемым к высококласной офисной и торговой недвижимости, в т.ч. перепрофилированные производственные объекты
3.	Объекты стрит-ритейл	встроенные и пристроенные помещения, расположенные в подвальных, цокольных и/или первых этажах жилых и нежилых зданий, с собственными витринами и отдельным входом с возможностью использования под разные виды деятельности: офис продаж, магазин, общепит, аптека, салон красоты и иные сферы услуг
4.	Объекты придорожного сервиса	автозаправочные станции, автосалоны, мотели, станции техобслуживания, автостоянки и пр.

³ Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

В данном случае с учетом типа оцениваемого объекта Оценщиком проводится анализ рынка коммерческой недвижимости (помещений офисного назначения, помещений свободного назначения) на территории г. Новосибирска

9.2.2. Классификация машин и оборудования

В Справочнике Оценщика машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 год наряду с корректирующими коэффициентами для расчета рыночной стоимости машин и оборудования представлена классификация машин и оборудования.

Классификация машин и оборудования

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится
2	Спецтехника узкого	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и Сельскохозяйственная: комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое, (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и малировочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
6	Средства	Цистерны,	Реализуются	Ограниченно	Физический	Монтаж	Периодическое

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
	<i>хранения и транспортировка Жидких и газообразных веществ</i>	резервуары, паровые котлы, и т.д.	через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	е количество предложений	(Коррозионный Зависит от календарного срока службы	требуется Для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	ТО и Р при необходимости
7	<i>Электронное оборудование</i>	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	<i>Инструменты, инвентарь, приборы</i>	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический(механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Согласно данной классификации, в настоящей Отчете оцениваемое движимое имущество относится к группе – Транспортные средства и спецтехника общего применения - группа 1.

9.3. Анализ сегмента объекта оценки

РОССИЙСКИЙ РЫНОК АВТОМОБИЛЕЙ⁴

Согласно данным агентства «АВТОСТАТ», в сентябре 2023 года россияне купили 509,5 тыс. легковых автомобилей с пробегом. Это на 10,9% больше, чем в том же месяце прошлого года. Чуть более половины (50,4%) вторичного рынка в начале осени пришлось на пять марок. Лидерство тут сохраняет отечественная LADA, доля которой близка к 23%. Это составляет 115,3 тыс. подержанных машин – на 8,4% выше уровня годичной давности. Второе место в рейтинге удерживает японская Toyota, показатель которой достиг 59,1 тыс. единиц (+13,7%). Далее следуют корейские бренды Kia (27,9 тыс. шт.; +11,4%) и Hyundai (27,3 тыс. шт.; +4,3%). В ТОП-5 попал и японский Nissan, объем вторичного рынка которого тоже вырос (+13,4% до 27,1 тыс. шт.). Эксперты агентства «АВТОСТАТ» отмечают, что все марки, вошедшие в десятку лидеров по итогам сентября нынешнего года, демонстрируют положительную динамику. Наибольший рост зафиксирован у Honda (+14,7%), а наименьший – у Renault (+0,9%).

ТОП-10 МАРОК НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ (шт.)

№	Марка	Сентябрь 2023	Сентябрь 2022	Изм., %	9 мес. 2023	9 мес. 2022	Изм., %
1	LADA	115 339	106 411	8,4	931 548	858 113	8,6
2	TOYOTA	59 131	51 996	13,7	517 629	384 019	34,8
3	KIA	27 932	25 081	11,4	245 277	185 755	32,0
4	HYUNDAI	27 333	26 205	4,3	242 140	193 012	25,5
5	NISSAN	27 051	23 850	13,4	228 825	180 952	26,5
6	VOLKSWAGEN	21 717	20 429	6,3	190 701	146 076	30,5
7	CHEVROLET	19 354	17 570	10,2	160 431	137 954	16,3
8	FORD	17 711	16 283	8,8	152 371	119 574	27,4
9	RENAULT	17 430	17 268	0,9	150 023	131 988	13,7
10	HONDA	16 855	14 689	14,7	152 099	103 810	46,5
	Всего по России	509 476	459 584	10,9	4 326 075	3 500 408	23,6

⁴<https://www.autostat.ru/press-releases/55903/>

Звание самой популярной модели среди б/у легковых автомобилей сохраняет FordFocus, объем перепродаж которого в первый осенний месяц составил 10,6 тыс. экземпляров, показав рост на 4,8%. Вторую строчку рейтинга занял хэтчбек LADA 2114 «Самара-2» (10,5 тыс. шт.; +2,9%), третью – KiaRio (9,6 тыс. шт.; -1,3%). Немного отстает от него HyundaiSolaris (9,5 тыс. шт.; -7,2%), а замыкает ТОП-5 ToyotaCorolla (9,1 тыс. шт.; +11,3%). Семь представленных здесь моделей находятся «в плюсе», три – ушли «в минус». Самый сильный рост среди них показывает отечественная LADA 4x4 (+17,7%), а самое большое падение – HyundaiSolaris (-7,2%).

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ НА РЫНКЕ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ (шт.)

№	Марка	Сентябрь 2023	Сентябрь 2022	Изм., %	9 мес. 2023	9 мес. 2022	Изм., %
1	FORD FOCUS	10 600	10 111	4,8	91 639	74 139	23,6
2	LADA 2114	10 482	10 188	2,9	86 462	84 218	2,7
3	KIA RIO	9 626	9 755	-1,3	84 162	72 725	15,7
4	HYUNDAI SOLARIS	9 445	10 178	-7,2	84 099	74 859	12,3
5	TOYOTA COROLLA	9 077	8 156	11,3	78 181	59 835	30,7
6	LADA 2170	8 892	8 831	0,7	73 140	72 099	1,4
7	LADA 2107	8 879	8 674	2,4	71 918	70 682	1,7
8	LADA 4X4	8 558	7 271	17,7	65 769	59 739	10,1
9	TOYOTA CAMRY	7 516	7 566	-0,7	69 877	53 559	30,5
10	LADA 2190	7 131	6 492	9,8	58 764	52 062	12,9
	Всего по России	509 476	459 584	10,9	4 326 075	3 500 408	23,6

Если рассматривать итоги 9 месяцев 2023 года, то за этот период россияне приобрели 4 млн 326,1 тыс. легковых автомобилей с пробегом. Это на 23,6% больше, чем в январе – сентябре прошлого года. Отметим, что все десять брендов и моделей за этот период имеют рыночный рост, причем у многих он оказался двузначным.

РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁵

В таблице 1 приведены статистические характеристики цен предложений на рынке продажи нежилой недвижимости Новосибирска в период июнь 2023 - июль 2023 года, помимо крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 23 900 до 256 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 115 300 руб., а среднее 123 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисные объекты находились в диапазоне от 22 600 руб. до 180 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 99 500 руб., среднее значение предложений 97 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения Новосибирска составил от 19 900 руб. до 194 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 85 000 руб., а среднее значение на уровне 90 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на продажу с минимальной ценой 7 600 руб., максимальной 80 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианное значение составило 37 200 руб., средняя цена предложения 39 200 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	23 900	82 700	115 300	123 600	159 400	256 400
Офисные	22 600	64 900	99 500	97 600	123 000	180 000
ПСН	19 900	56 600	85 000	90 100	120 000	194 200
Пром/склад	7 600	25 000	37 200	39 200	50 400	80 000

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

⁵<https://macro-scope.ru/city/novosibirsk/commercial/2023.07/>

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

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Новосибирска зафиксирован в Центральном районе, медианное значение цены составило 155 300 руб./кв.м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Первомайском районе, медиана цен находится на уровне 66 700 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисных помещений города Новосибирска лидирует Железнодорожный район, медианный уровень цены предложения в период июнь 2023 - июль 2023 составил 120 000 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Кировском районе города, медиана цены там составляет 51 100 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Железнодорожном районе с медианной ценой предложения 117 400 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения таких помещений зафиксированы в Кировском районе, медиана составила 51 300 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленного и складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Дзержинском районе, медианное значение цены на уровне 51 800 руб./кв.м с учетом НДС, а наиболее доступные объекты с медианой цен 24 900 руб./кв.м с учетом НДС расположены в Кировском районе города.

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	90 500	74 500	82 700	51 800
Железнодорожный	119 700	120 000	117 400	-
Завельцовский	106 300	100 700	94 300	50 000
Калининский	96 200	60 000	74 900	30 800
Кировский	100 000	51 100	51 300	24 900
Ленинский	97 300	110 400	77 200	27 300
Октябрьский	131 300	99 700	94 400	40 500
Первомайский	66 700	59 900	53 900	49 100
Советский	90 200	79 900	81 400	46 000
Центральный	155 300	102 600	86 000	-

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

На рис. 1 изображена динамика медианных цен предложения по сегментам недвижимости Новосибирска за прошедший год.

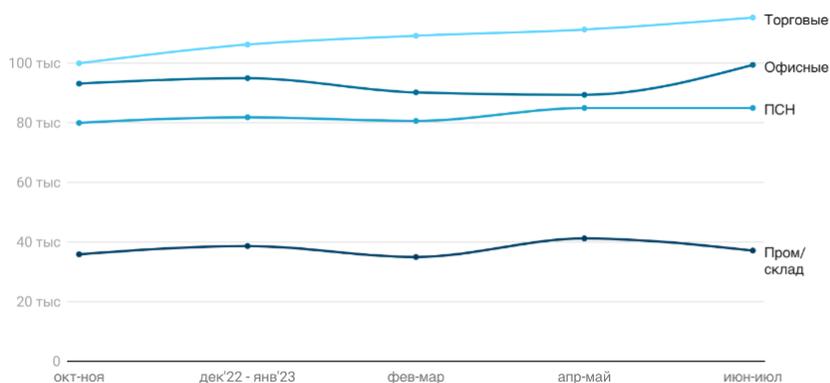
Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает рост на 3,6% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается рост на 15,31% по этому показателю.

Динамика медианных цен офисных помещений за 2 месяца характеризуется ростом на 11,23%, на дистанции 10 месяцев цены на офисы демонстрируют увеличение на 6,75%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается отсутствие движения, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 6,25%.

Помещения производственно-складского назначения за последние 2 месяца подешевели на 9,85%, за прошедшие же 10 месяцев медиана цен предложения выросла на 3,46%.

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 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение выставленных на продажу площадей по диапазонам цены 1 кв.м.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 30 000 - 40 000, помещения свободного назначения в диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Значительная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу с диапазоном цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

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

Диапазон цен (руб/кв.м)	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-10 000	0	0	0	1,24
10 000-20 000	0	0	2,06	44,18
20 000-30 000	7,73	14,17	17,63	19,88
30 000-40 000	8,11	17,96	13,58	10,36
40 000-50 000	38,51	2,35	8,79	14,23
50 000-60 000	6,61	17,14	9,97	5,28
60 000-70 000	3,7	7,3	8,44	2,84
70 000-80 000	1,93	4,14	6,46	1,52
80 000-90 000	1,81	6,35	7,94	0,45
90 000-100 000	4,17	10,34	3,76	0
100 000-110 000	3,58	4,41	3,8	0
110 000-120 000	2,77	2,96	3,23	0
120 000-130 000	3,75	5,17	4,99	0
130 000-140 000	1,83	2,17	1,53	0
140 000-150 000	1,62	1,32	2,13	0
Более 150 000	13,89	4,21	5,68	0

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

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ⁶

Все земли Новосибирской области образуют ее земельный фонд. Площадь земельного фонда Новосибирской области составляет 17775,6 тыс.га.

По целевому назначению земли подразделяются на семь категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;

⁶<https://novo-sibirsk.ru/news/223974/>

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В земельном фонде Новосибирской области преобладают земли сельскохозяйственного назначения, которые занимают 11128,5 тыс.га и составляют 62,6% от общей площади региона.

Леса занимают 26% площади всей территории области или 4615,2 тыс.га и преобладают в северной части региона.

Значительная часть земель Новосибирской области относится к землям запаса – 1041,2 тыс.га (5,9%).

Меньшие площади занимают земли водного фонда – 595 тыс.га (3,3%), земли населенных пунктов – 267,4 тыс.га (1,5%), земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 125,6 тыс.га (0,7%), земли особо охраняемых территорий и объектов – 2,7 тыс.га.

Ежегодно происходит сокращение площади земель сельхозназначения. За последние три года она уменьшилась на 20,7 тыс.га, в сравнении с 2017 годом, когда земли сельхозназначения составляли 11143,9 тыс.га, произошло сокращение на 15,4 тыс.га.

Изменение площадей земель по категориям происходит в процессе перевода земельных участков из одной категории в другую, а также при включении земельных участков в границы населенных пунктов.

В Новосибирской области увеличилась площадь земель промышленного назначения на 0,7 тыс.га, земель населенных пунктов – на 0,4 тыс.га. В прошлом году резко увеличилась, на 14,5 тыс.га, площадь земель лесного фонда. Данные изменения произошли за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса в лесной фонд для организации использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, в том числе в рамках реализации закона о «лесной амнистии».

9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос

Ценообразующие характеристики для торгово-офисной недвижимости:

Таблица 11. Ценообразующие факторы.
Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Ценообразующие характеристики для земельных участков под пром. застройку:

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Справочник оценщика недвижимости-2022, «Земельные участки. Часть 2» - Нижний Новгород, 2022 г. под ред. Лейфер Л.А.

Ценообразующие характеристики для транспортных средств:

№	Наименование фактора
1	Состояние кузова и салона
2	Год выпуска
3	Пробег
4	Техническое состояние
5	Стоимость обслуживания

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен

Рынок помещений офисного и свободного назначения г. Новосибирска

Для анализа рынка объекта оценки рассматривались предложения, расположенные в ближайшем окружении объекта оценки.

По информации, полученной с порталов о недвижимости г. Новосибирска диапазон цен помещений офисного и свободного назначения приведен в следующей таблице:

Адрес	Источник информации	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Стоимость за 1 кв. м., руб.
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Фадеева, 66	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_49.2_m_2455926114	3 400 000	49,2	69 106
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Мичурина, 12А	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_tsentralnom_rynke_25.8_m_3793969317	1 750 000	25,8	67 829
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Залесского, 8/1	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_46_m_3588045369	3 700 000	46,0	80 435
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Галушца, 2А	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_21_m_2647826620	1 850 000	21,0	88 095
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_3628480811	1 615 000	17,0	95 000
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18.9_m_3627944061	1 800 000	18,9	95 238
Средняя стоимость, руб./кв.м.				82617

Рынок земельных участков г. Новосибирска

Предложение

Наибольшее предложение представлено участками для индивидуального жилищного строительства из категории земель населенных пунктов. Около 20% предложения занимают участки коммерческого назначения.

Спрос

Несмотря на относительно большое предложение земельных участков различных категорий на открытом рынке Новосибирской области, наибольший спрос приходится в основном на участки под ИЖС и участки под коммерческую застройку малой и средней площади. Что касается производственных земельных участков, гораздо проще приобрести такие участки в аренду с правом выкупа или купить участок с готовым строительством. В общем, в Новосибирской области на данный момент цены установились на одном уровне.

В целом, рынок земли в населенных пунктах области (удаленные от центров деловой активности) в настоящее время развит слабо, предложения по продаже все еще значительно опережают спрос.

Чем больше по численности населения населенный пункт, тем выше цена земли, что объясняется наличием в них более развитой сети инженерного и социального обустройства территории. Степень развитости инженерной инфраструктуры оказывает большое влияние на стоимость земельных участков.

Прослеживается зависимость цен предложения и спроса от рыночной стоимости участков, от их целевого назначения, удаленности от города, районного центра, численности населения, наличия набора услуг в округе и пр.

Цена предложения

Адрес	Источник информации	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Стоимость за 1 кв. м., руб.
Новосибирская обл., Новосибирск, Станционная ул., 38к152А	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_3594438559	35 000 000	8 000	4 375
Новосибирская обл., Новосибирск, 2-я Станционная ул., 28/1к2	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._promnaznacheniya_2730500998	29 000 000	6 200	4 677
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Петухова, 29А	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_3467758738	10 600 000	2 100	5 048
Новосибирская обл., Новосибирск, Ленинский район	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot._promnaznacheniya_3171235077	8 800 000	1 550	5 677
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Чехова	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._promnaznacheniya_3626380666	40 000 000	6 900	5 797
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Лобачевского, 40А	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_189_sot._promnaznacheniya_3510149406	15 000 000	1 886	7 953
Новосибирская обл., Новосибирск, Заельцовский район	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_368_sot._promnaznacheniya_3282644931	32 000 000	3 675	8 707
Средняя стоимость, руб./кв.м.				6034

Рынок транспортного средства

Цена предложения

Цена предложения на Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в. находится в диапазоне от 1759999 до 1895000 руб.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ

10.1. Описание процесса оценки Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Анализ предоставленных документов;
- Расчет рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление настоящего Отчета.

Методология оценки

При проведении оценки применяются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное

согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

10.2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

Затратный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта не применялся. Стоимость воспроизводства новых объектов, аналогичного оцениваемым, в данном случае, не отражает его рыночной стоимости. Так как стоимость зданий, используемых под коммерческую недвижимость, определяется рыночной конъюнктурой, а не затратами по воспроизводству с учетом износа.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация о ценах, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. В следствии выше изложенного доходный подход не применялся.

При оценке стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Описание метода, используемого для оценки

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение,

возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

– Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.

– Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;

– Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

– Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:

1. Метод сравнительного анализа продаж

2. Методом валового рентного мультипликатора.

– Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

– Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

➤ Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

➤ Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж Исходная информация

Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с объектом оценки, используя сайта АВИТО по коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения коммерческого назначения.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Распечатки с интернет-сайтов, содержащих информацию об использованных аналогах, представлены в Приложении к Отчету. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Наименование объекта	Место общего пользования	Офисное (административное)	Офисное (административное)	Офисное (административное)
Дата предложения	янв.24	янв.24	янв.24	янв.24
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	город Новосибирск, Завельцовский	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей,	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Галуцака, 2А	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей,

	район, улица Дуси Ковальчук, д.274	5/1		5/1
Площадь, кв.м.	36,5	17,00	21,00	18,90
Цена, руб.		1 615 000	1 850 000	1 800 000
Цена, руб. за кв.м. общей площади		95 000,00	88 095,24	95 238,10
Конструктивное решение (тип помещения)	помещение	помещение	помещение	помещение
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутренняя отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Отдельный вход	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Таблица корректировок данных				
Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи, руб./кв.м.		95 000	88 095	95 238
Дата предложения	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		95 000	88 095	95 238
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		95 000	88 095	95 238
Корректировка на торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,6%	-14,6%	-14,6%
Цена после корректировки, руб.		81 130	75 233	81 333
Местоположение объекта	город Новосибирск, Заельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Галуцака, 2А	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1
Район города	0,94	0,94	0,94	0,94
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		81 130	75 233	81 333
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		81 130	75 233	81 333
Ограниченность территории	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		81 130	75 233	81 333
Общая площадь в кв.м.	36,50	17,00	21,00	18,90
Корректировка, коэф.		0,92	0,94	0,93
Цена после корректировки, руб.		74 640	70 719	75 640
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		74 640	70 719	75 640
Внутренняя отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, руб.		74 640	70 719	75 640
Отдельный вход	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		74 640	70 719	75 640
Конструктивное решение (тип помещения)	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		74 640	70 719	75 640
Назначение	Место общего пользования	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Корректировка, коэф.		0,61	0,61	0,61
Цена после корректировки, руб.		45 530	43 139	46 140
ВЫВОДЫ:				
Абсолютное изменение, руб/кв.м.	С первонач.- С конечн.	49 470	44 956	49 098
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,52	0,51	0,52
Суммарное относительное изменение	$D = \sum D_i$	1,55	1,55	1,55
Доля в суммарном относительном изменении	$P_i = D_i / D$	0,335	0,329	0,335
Промежуточные значения приняты в расчетах	$Q_i = 1 - P_i$	0,665	0,671	0,665
	$Q = \sum Q_i$	2,001	2,001	2,001
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3323	0,3353	0,3323
Средневзвешенная цена, руб.		15130	14465	15332
Стоимость квадратного метра, руб.	44 927			
Стоимость объекта оценки, руб.	1 639 800			
Стоимость 129/367 доли объекта оценки, руб.	576 400			

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта, рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м² по следующей методике:

На первоначальном этапе определяется абсолютное измерение по формуле: $A_i = |C_i \text{ первонач.} - C_i \text{ конечн.}|$ где:

- C_i первонач. - цена предложения i -го объекта-аналога.
- C_i конечн. - окончательная скорректированная стоимость i -го объекта-аналога.

Далее определяется относительное изменение по формуле: $D_i = (|C_i \text{ первонач.} - C_i \text{ конечн.}|) / C_i \text{ первонач.}$

Суммарное относительное изменение находится по формуле: $D = \sum D_i$

Далее определяется промежуточные значения $Q_i = 1 - P_i$ и $Q = \sum Q_i$, затем определяется весовой коэффициент по формуле: $b = Q_i / Q$,

Средневзвешенная цена i -го объекта-аналога составит: $S_i = A_i * b$

Общая взвешенная цена составит по формуле: $S_o = \sum S_i$.

Объяснение корректировок

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости

информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Так как условия продажи рыночные и для объекта оценки и для аналогов, то данная корректировка равна нулю.

Корректировка к цене предложения (или поправка на уторгование)

Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сделок по купле-продаже недвижимости (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то используется наиболее доступные данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. Обычно реальная цена продажи, несколько ниже первоначально объявленной цены, это связано с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Величины корректировок принимались на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., в котором были представлены корректирующие коэффициенты.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдельных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а так же объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Поправка принималась как среднее значение из расширенного интервала и составила - 14,6%.

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1% 14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8% 16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4% 15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8% 18,3%

Корректировка на местоположение

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне города, близость объектов к областному центру, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д. Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Величины корректировок принимались на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., В данном случае корректировка не вводилась.

Таблица 63. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,82	0,86

Корректировка на ограниченность доступа. Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Таблица 125. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,80	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

Корректировка на площадь.

При прочих равных условиях большие по площади объекты имеют более низкую удельную цену. Различия в характеристиках объекта оценки от объектов-аналогов могут быть учтены с помощью анализа соотношения, связывающего цены объектов, принимаемых в качестве аналогов, и значения интегрального показателя для этих объектов. Для этого существует метод интегральных показателей. Данный метод позволяет рассчитать величину корректировки на основе данных о ценах и характеристиках аналогичных оцениваемым объектам.

В соответствии с методом интегральных показателей величина корректировки на ценообразующий фактор рассчитывается по формуле Уильямса⁷:

$$K_i = (S_o/S_a)^{n-1}, \text{ где:}$$

K_i- величина корректировки (в долях) по i-му ценообразующему фактору;

S_o- значение i-го ценообразующего фактора для объекта оценки

S_a - значение i-го ценообразующего фактора для объекта-аналога;

n- коэффициент «торможения», отражающий степень чувствительности стоимости объектов в зависимости от различий по i-му ценообразующему фактору.

В общем случае значение коэффициента торможения **n** определяется на основе обработки данных о соотношении цен пары объектов, по которым были заключены сделки и конкретного ценообразующего параметра, на который эти объекты между собой отличаются:

$$P_1/P_2 = (N_1/N_2)^n, \quad (1) \text{ где:}$$

P₁, P₂ - цена продажи соответственно первого и второго объекта в составе пары;

N₁, N₂ - значение выбранного ценообразующего фактора соответственно для первого и второго объекта в составе пары;

n - значение коэффициента торможения для выбранного ценообразующего фактора.

Из выражения (1) следует, что при наличии данных о ценах продажи парных объектов и характеристике, по которой они отличаются друг от друга, значение коэффициента торможения может быть определено по формуле:

$$n = \ln(P_1/P_2) / \ln(N_1/N_2)$$

⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.А.Федотова, В.Ю.Послов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов.-М., Финансы и статистика, 2008.

В данном случае, Оценщиком было проанализирована зависимость стоимости ¹ кв.м. данного типа недвижимости от площади, и поскольку стоимость единицы измерения имеет зависимость - чем меньше площадь, тем дороже и наоборот, значение коэффициента торможения имеет отрицательную величину.

Величина коэффициента «торможения» принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., в котором были представлены корректирующие коэффициенты.

Усредненные данные по России



Рис. 64

Расчитанное значение корректировки представлено в расчетной таблице.

Корректировка на техническое состояние. Весомое значение при определении стоимости объектов имеет их техническое состояние. Корректировка на техническое состояние определена, исходя из разницы в стоимости 1 м² помещений для объектов с отличным от соответствующего классу качества здания уровнем отделки и техническим состоянием.

Величины корректировок принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., в котором были представлены корректирующие коэффициенты. Поправка составила 1,00

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71

Корректировка на внутреннюю отделку. Весомое значение при определении стоимости объектов имеет внутренняя отделка. Корректировка на внутреннюю отделку определена, исходя из разницы в стоимости 1 м² помещений для объектов с отличием в отделке.

Величины корректировок принимались на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., в котором были представлены корректирующие коэффициенты.

Таблица 240. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, Московская область

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на конструктивное решение (тип объекта).

Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на назначение.⁸

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в табл. 1.

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

- Выбирается коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из табл. 1;
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_H = I_{00} \div I_{0a}, \text{ где}$$

I_{00} – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;

I_{0a} – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

⁸ <https://cepes-invest.com/handbook/comev20/Adjustment-for-appointment-2020?ysclid=Iren9cdge3465399918>

Корректировка на назначение (на использование)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.000	1.200	1.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.610	0.670	0.640
Жилые	1.200	1.400	1.300
Складские (отопляемые)	0.436	0.580	0.508
Складские (не отопляемые)	0.214	0.300	0.257
Складские (охлаждаемые)	0.620	0.740	0.680
Складские (морозильные)	0.688	0.817	0.753
Складские (отопляемые и охлаждаемые)	0.570	0.750	0.660
Производственные	0.600	0.620	0.610
Гостиничные	1.250	1.350	1.300
Банковские	1.300	1.450	1.375
Медицинские	1.300	1.450	1.375
Общественного питания	1.000	1.200	1.100
Сферы услуг	0.900	1.100	1.000
Фитнес	1.100	1.200	1.150
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.850	0.950	0.900
Автосервис	0.700	0.800	0.750
Паркинг	0.400	0.600	0.500

Так как объектом оценки является место общего пользования (лестничная клетка). Такие помещения не продаются, а идут как вспомогательные помещения к основной площади, то соответственно стоимость таких помещений ниже, чем стоимость основных помещений, а объекты аналоги офисные помещения применялась поправка, составит 0,61 для всех объектов аналогов.

ВЫВОД: Рыночная стоимость 129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Заельцовский район, улица Дуся Ковальчук, д.274 по состоянию на дату оценки, округленно составляет: 576 400 руб.

10.4. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объектам оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются:

- достоверность и обширность информации;
- задачи проведения оценки;
- функциональное назначение объекта;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Так как рыночная стоимость объектов определялась в рамках одного подхода – сравнительного, ему присвоен вес – 1,0.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

11.1. Основные подходы, применяемые при оценке

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

11.2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке земельных участков

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход в данной работе не применялся, так как применительно к земле, этот подход не может быть использован – земля, по общей теории оценки, не имеет износа, не имеет полной восстановительной стоимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Для реализации доходного подхода необходимым условием является информация о получении земельной ренты от использования земельного участка. Поскольку величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, Оценщик провел анализ предложение о сдаче в аренду земельных участков предлагаемых на территории. В частности при анализе предложений размещенных в сети Интернет было выявлено незначительное количество предложений о сдаче в аренду земельных участков. Из-за несоответствия категории земель, Оценщик не смог воспользоваться данной информацией в расчетах рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

При просмотре иных специализированных сайтов информацию о предложениях по сдаче в аренду земельных участков на дату оценки выявить не удалось.

Также не удалось выявить предложений о сдаче в аренду земельных участков в других источниках информации. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по сдаче в аренду земельных участков.

Рассматривать участок как площадку открытого хранения представляется не корректным, поскольку покрытие участка – грунт не позволяет круглогодично складировать на территории участка товары и сдавать его в аренду в качестве склада открытого хранения.

Таким образом, Оценщик не располагает достоверной информацией о величине потенциальной арендной платы за сопоставимые земельные участки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщик не может применить доходный подход в рамках настоящей оценки.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке земельного участка из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

11.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Основные положения подхода

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках Сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

В настоящем Отчете Оценщик использовал метод сравнения (продаж).

Метод прямого сравнения (продаж)

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков – аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность Отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в

целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену Объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);

2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);

3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);

4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);

5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);

7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);

8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировки цен продажи аналогов Объектов оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к Объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Исходная информация

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор объектов аналогов и единиц сравнения

Основными источниками информации, использованными отчёте, стали данные сети Интернет, были выявлены несколько вариантов выставленных на продажу земельных участков.

В качестве объектов аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Поэтому из представленных выше предложений земельных участков Оценщик выбрал аналоги из различных районов с местоположением максимально схожим с объектом оценки. Кроме того был учтен фактор площади земельного участка, обеспеченность коммуникациями, расположение относительно красной линии.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке офисов, торговых объектов, квартир, складских и промышленных объектов в рамках сравнительного подхода в качестве единиц сравнения используется единица площади. Гостиницы и отели анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы сравнивают на основе цены за место. Земельные участки сравниваются по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

В настоящем отчете определяется стоимость земельного участка и в качестве основной количественной характеристики в объектах аналогах указана площадь последних в размерности 1 кв.м. В настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом является 1 кв.м. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае неприменимы.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное Оценщик выбрал следующие объекты аналоги:

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата предложения	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Лобачевского, 40А	Новосибирская обл., Новосибирск, Заельцовский район	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Чехова	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Петухова, 29А	Новосибирская обл., Новосибирск, Ленинский район
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения производственно-складской базы	пром. назначения	пром. назначения	пром. назначения	пром. назначения	пром. назначения
Общая стоимость, (руб.)	Определяется	15 000 000	32 000 000	40 000 000	10 600 000	8 800 000
Общая площадь участка, (кв.м.)	3 628	1 886	3 675	6 900	2 100	1 550
Стоимость, (кв.м./руб.)	Определяется	7 953	8 707	5 797	5 048	5 677
Доступ к участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Форма участка	ширина участка не позволяет строительство объектов на нем	форма участка позволяет строительство объектов	форма участка позволяет строительство объектов	форма участка позволяет строительство объектов	форма участка позволяет строительство объектов	форма участка позволяет строительство объектов
Наличие коммуникаций	Есть возможность подключения к коммуникациям	Есть возможность подключения к коммуникациям	Есть возможность подключения к коммуникациям	Есть возможность подключения к коммуникациям	Есть возможность подключения к коммуникациям	Есть возможность подключения к коммуникациям
Таблица корректировок данных по сравнимым продажам						
Параметры корректировок	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Базовая цена продажи, (кв.м./руб.)	-	7 953	8 707	5 797	5 048	5 677
Корректировка на торг	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, (%)	-	-18,4%	-18,4%	-18,4%	-18,4%	-18,4%
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Дата предложения	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.
Корректировка,	-	0%	0%	0%	0%	0%

(%)						
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Лобачевского, 40А	Новосибирская обл., Новосибирск, Заельцовский район	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Чехова	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Петухова, 29А	Новосибирская обл., Новосибирск, Ленинский район
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Общая площадь участка, (кв.м.)	3 628,0	1 886,0	3 675,0	6 900,0	2 100,0	1 550,0
Корректировка на общую площадь, коэф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Разрешенное использование	для размещения производственно-складской базы	пром. назначения	пром. назначения	пром. назначения	пром. назначения	пром. назначения
Корректировка, (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Доступ к участку	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Корректировка, (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	6 490	7 105	4 730	4 119	4 632
Форма участка	ширина участка не позволяет строительство объектов на нем	форма участка позволяет строительство объектов				
Корректировка на форму, коэф.	-	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Цена после корректировки	-	5 971	6 537	4 352	3 789	4 261
Наличие коммуникаций	Есть возможность подключения к коммуникациям	Есть возможность подключения к коммуникациям				
Корректировка, (доли)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	5 971	6 537	4 352	3 789	4 261
ВЫВОДЫ:	-					
Общая чистая коррекция (руб.)	-	1 982	2 170	1 445	1 259	1 416
% от цены	-	24,92	24,92	24,93	24,94	24,94
Общая валовая коррекция (руб.)	-	8 272	8 272	8 272	8 272	8 272
% от цены продажи	-	104,01	95,00	142,69	163,87	145,71
Весовой коэффициент	-	0,160	0,146	0,219	0,252	0,224
Средневзвешенная цена (руб.)	-	955	954	953	955	954
Обще взвешенная цена, (кв.м./руб.)		4 772				
Расчетная стоимость объекта, руб.		17 310 000				
Расчетная стоимость 1/9 доли объекта (руб.), округленно		1 923 000				

Описание корректировок.

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

Корректировка на юридические права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2022, «Земельные участки Часть 2» - Нижний Новгород, 2022 г. под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 13 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

	Объект-аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
под коммерческую застройку (офисно-торговую)			
Собственность	1,00	1,16	1,31
Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,13
Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,76	0,88	1,00

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Как показал приведенный выше анализ рынок земельных участков, предназначенный под ком.застройку неактивный, он характеризуется малым количеством предложений участков, подобных оцениваемому. В качестве корректировки на торг для всех объектов-аналогов принимается среднее значение из расширенного интервала - 18,4%.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2022, «Земельные участки. Часть 2» - Нижний Новгород, 2022 г. под ред. Лейфер Л.А.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	18,4%	17,0%	19,8%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	17,0%	15,6%	18,3%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,0%	24,0%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	17,6%	16,0%	19,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	16,8%	15,3%	18,4%
Земельные участки под объекты рекреации	21,7%	19,4%	24,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	19,8%	17,5%	22,0%

Корректировка на дату предложения

В данном случае корректировка на дату предложения не вводится, так как на дату оценки цена предложения аналогов является актуальной.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия финансирования.

При заключении сделок с объектами недвижимости возможны различные варианты финансирования, предполагающие привлечение для оплаты собственных и (или) заёмных средств. В случае привлечения заёмных средств затраты на приобретение недвижимости будут включать не только сумму, уплачиваемую по договору на приобретение недвижимости, но и дополнительные средства, которые будут направлены на выплату определённых процентов по займам в оговоренные сторонами сроки. Условия финансирования кредитными учреждениями приобретения недвижимости являются важным регулятором активности на рынке недвижимости.

При определении условий финансовых взаиморасчётов сторон сделки с недвижимостью допускается использование дополнительных финансовых инструментов. В качестве таких инструментов могут выступать ценные бумаги: векселя, гарантии, заложенные. Уровень ликвидности и надёжности ценных долговых бумаг является основой определения цены сделки.

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например - продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на категорию земель

Объект оценки и объекты аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на разрешенное использование.

Корректировка не вводилась, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на рельеф и форма участка.

Корректировка не вводилась, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на местоположение.

Эта корректировка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части,

наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная достижимость и т.д.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2022, «Земельные участки. Часть 1» - Нижний Новгород, 2022 г. под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Расчитанное значение корректировок для каждого аналога представлено в расчетной таблице.

Корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022, «Земельные участки. Часть 2» - Нижний Новгород, 2022г. под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 32
Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Расчитанное значение корректировок для каждого аналога представлено в расчетной таблице.

Корректировка на форму участка

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

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков по всем сегментам с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95

Расчитанное значение корректировок для каждого аналога представлено в расчетной таблице.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объекты оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

ВЫВОД: Рыночная стоимость 1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/-21 кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта:

Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская, по состоянию на дату оценки, округленно составляет: 1 923 000 руб.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

12.1. Описание процесса оценки Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Анализ предоставленных документов;
- Расчет рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление настоящего Отчета.

Методология оценки

При проведении оценки применяются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. При оценке машин применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа.

В данном отчете затратный подход не применяется.

Сравнительный подход

Данный подход применим в случае, когда имеется аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используются методы сравнения продаж (метод прямого сравнения продаж, метод аналогового сравнения и т.д.), которые предполагают определение стоимости объекта оценки по цене сделок купли-продажи аналогичных объектов с учетом поправок на их различие. Помимо методов сравнения продаж, при определении стоимости сравнительным подходом могут быть использованы метод удельных ценовых показателей, метод корреляционных моделей и метод экспертных оценок.

Сравнительный подход в данном Отчете применяется.

Доходный подход

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объектов оценки как совокупности будущих доходов от их использования. При доходном подходе в основном

используются метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации дохода. Доходы приносит предприятие (производственная система), которое в соответствии с современной организационной концепцией представляет собой систему.

Одним из законов, присущих производственным системам, является закон синергии. Синергия (в переводе с греч.) – взаимодействие, сотрудничество. Сущность синергии: конечные результаты функционирования системы не равны сумме результатов индивидуального функционирования отдельных составных структурных элементов. Общие (совокупные) результаты функционирования системы, как правило, выше суммы индивидуальных действий функционирования, т.е. как правило, в процессе функционирования любой системы возникает положительный синергетический эффект. Природа этого эффекта – взаимодействие отдельных частей структурных элементов усиливает индивидуальные возможности результативности функционирования каждого элемента системы.

Доходный подход не использовался, так как достоверные данные отсутствуют для расчета.

Согласование (обобщение результатов)

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объектов оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объектов. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

12.2. Оценка имущества с применением сравнительного подхода

Метод прямого сравнения продаж

Данный метод основывается на сравнении продаж объектов, максимально схожих (идентичных) с объектом оценки по элементам сравнения (функциональные и технические характеристики сравниваемых объектов, состояние, возраст, комплектация и т.д.) и сопоставимых по времени (по которым были заключены сделки в недавнем прошлом или есть цены предложений идентичных объектов).

Объяснение расчета метода прямого сравнения продаж

При расчете рыночной стоимости сравнительным подходом мы использовали метод сравнения продаж.

Стоимость объекта на момент оценки данным методом определяется по формуле

$$C_0 = Ц \cdot K_{мо} \cdot K_{тех} \cdot K_{сост} \cdot K_{торг}$$

где: C_0 – стоимость объекта оценки, руб.;

$Ц$ – цена продажи объекта-аналога, руб.;

$K_{мо}$ – коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;

$K_{тех}$ – корректирующий параметрический коэффициент, учитывающий отличия в значении главного ценообразующего параметра оцениваемого объекта и аналога;

$K_{сост}$ – коэффициент корректировки по техническому состоянию;

$K_{торг}$ – коммерческая поправка на уторговывание.

Объяснение корректировок:

1. Корректировка на коэффициент приведения цены

В данном отчете коэффициент приведения цены $K_{мо}$ равен 1, так как используются текущие на дату оценки цены.

2. Корректировка на параметрический коэффициент

Корректирующий параметрический коэффициент, учитывающий отличия в значении

главного ценообразующего параметра оцениваемого объекта и аналогов ($K_{\text{тех}}$), определяется с использованием параметрического метода по формуле:

$$K_{\text{тех}} = \left(\frac{P_{\text{оц}}}{P_{\text{ан}}} \right)^K$$

де: $P_{\text{оц}}$ – величина главного параметра оцениваемого объекта;
 $P_{\text{ан}}$ – величина главного параметра аналогичного объекта;
 K – коэффициент «торможения цены», связывающий цены и параметры аналогов (для большинства машин и оборудования данный коэффициент находится в пределах $0,6 \div 0,8$)

3. *Корректировка на физический износ.*

Корректировка на физический износ рассчитывается по следующей формуле:

$$K_u = \frac{1 - K_{\text{фО}}}{1 - K_{\text{фА}}},$$

$K_{\text{фА}}$ – коэффициент физического износа объекта-аналога;
де: $K_{\text{фО}}$ – коэффициент физического износа оцениваемого объекта.

Физический износ объектов аналогов был принят на основании данных полученных в результате телефонного опроса, а так же на основании данных представленных в объявлениях о продаже.

Так как объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному показателю корректировка равна 1,00

4. *Корректировка на уторговывание.*

Коэффициент на уторговывание складывается из условий в торговле на вторичном рынке. Для определения скидки на торг мы воспользуемся справочником оценщика машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Расчет рыночной стоимости транспортного средства

Наименование, характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Модель	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE)	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE)	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE)	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE)	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE)
Цена предложения, руб.	-	1 760 000	1 759 999	1 895 000	1 862 000	1 796 000
Год выпуска	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Источник информации		https://auto.drom.ru/ryazan/kia/sportage/54064820.html	https://auto.drom.ru/kemerovo/kia/sportage/53849148.html	https://auto.drom.ru/bolsheustikinskoe/kia/sportage/53763656.html	https://auto.drom.ru/balashiha/kia/sportage/54031650.html	https://auto.drom.ru/ufa/kia/sportage/53340403.html
Дата оценки	янв.24					
Дата предложения		янв.24	янв.24	янв.24	янв.24	янв.24
Значения корректирующих коэффициентов						
K _{мо}	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K _{тех}	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K _{сост}	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K _{торг}	-	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость аналогов, руб.	-	1 584 000	1 583 999	1 705 500	1 675 800	1 616 400
Средняя скорректированная стоимость аналогов, руб.	-	1 630 000				
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	1 630 000					

Рыночная стоимость транспортного средства на дату оценки составляет: 1 630 000руб.

12.3. Согласование (обобщение результатов)

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

Согласование результатов оценки рекомендуется проводить в ряд этапов:

- Выбор критериев, определяющих использование подхода к оценке.
- Определение оценщиком степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений.
- Определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям.
- Расчет степени важности подходов 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 являются:

- достаточность и достоверность информации.
- способность учитывать конъюнктуру рынка.
- способность учитывать специфические особенности объекта.

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость имущества, рассчитана только сравнительным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов (доходным и затратным) к оценке не применялись. Итоговая величина рыночной стоимости будет рассчитанная сравнительным подходом.

13.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость имущества принадлежащего ООО Компания «Партнер Сибири», по состоянию на 09.01.2024 года составляет: 4 129 400 руб. (Четыре миллиона сто двадцать девять тысяч четыреста) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575	1 630 000
2	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Завельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274	576 400
3	1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628+/-21кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	1 923 000
	ИТОГО	4 129 400

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

– все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;

– приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;

– в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;

– оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;

– анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; Федеральным стандартом 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; Федеральным стандартом оценки Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. Рутгайзер В.М., «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебно-практическое пособие.- М., Дело, 1998г.
4. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
5. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», ЭКМОС», 2002. – 944 с.
6. Оценка стоимости машин и оборудования. Под общ.редакцией В.П. Антонова, М. 2005г.
7. 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;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 10.Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 11.Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 12.Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 13.Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- 14.Федеральный Стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
- 15.Стандарты и правила оценочной деятельности НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Помещение







Транспортное средство





АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Помещения:

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_3628480811

Офис, 17 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 615 000 Р ▼
95 000 Р за м²

8 913 941-62-13

Инвестиционная группа "Кик"
Компания
На Авито с марта 2011
Завершено 76 объявлений
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

О помещении

Общая площадь: 17 м² | Планировка: кабинетная
Этаж: 3 | Тип сделки: продажа
Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_3628480811

О помещении

Общая площадь: 17 м² | Планировка: кабинетная
Этаж: 3 | Тип сделки: продажа
Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1
• Берёзовая роща ⚡ от 31 мин. • Золотая Нива ⚡ от 31 мин.
• Завельцовская ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продам офисное помещение на третьем этаже здания на Авиастроителей 5/1, площадь 17 м²!

Преимущества объекта:

- 1-я линия Авиастроителей.
- Перед зданием остановка общественного транспорта.
- Просторная парковка у здания.
- Большая деловая и торговая активность в окружении.
- Интернет через оптоволокно.

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_3628480811

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

1 615 000 ₪
95 000 ₪ за м²

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1
 ● Берёзовая роща ⚡ от 31 мин. ● Золотая Нива ⚡ от 31 мин.
 ● Завельцовская ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание
Продам офисное помещение на третьем этаже здания на Авиастроителей 5/1, площадь 17 м2!
 Преимущества объекта:
 - 1-я линия Авиастроителей.
 - Перед зданием остановка общественного транспорта.
 - Просторная парковка у здания.
 - Большая деловая и торговая активность в окружении.
 - Интернет через оптоволокну.
 Потенциал объекта: В офисе есть арендатор, можно оставить как арендный бизнес, либо покупка под свой вид деятельности. При желании покупателя можно перезаключить договор на продолжительный срок.
 Вы можете купить этот офис в комплексе с соседним помещением.

О здании
 Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная
 Тип здания: другой Круглосуточный режим: Да

№ 3628480811 · 5 декабря 2023 · 162 просмотра (+0 сегодня) [Поговорить](#)

Сообщения

RU 14:02 04.01.2024

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_3628480811

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18.9_m_3627944061

Офис, 18.9 м²

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

1 800 000 ₪
95 238 ₪ за м²

8 913 941-62-13

Инвестиционная группа "Кик"
 Компания
 На Авито с марта 2011
 Завершено 76 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

13 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Ольга



02.10.2023 14:14

[Онлайн-показ](#)
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении
 Общая площадь: 18.9 м² Планировка: кабинетная
 Этаж: 3 Тип сделки: продажа
 Отделка: офисная

Сообщения

RU 14:02 04.01.2024

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18.9_m_3627944061

Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1
 ● Березовая роща ⚡ от 31 мин. ● Золотая Нива ⚡ от 31 мин.
 ● Завельцовская ⚡ от 31 мин. Скрыть карту



1 800 000 ₪ ▾
95 238 ₪ за м²

8 913 941-62-13

Инвестиционная группа "Кик"
 Компания
 На Авито с марта 2011
 Завершено 76 объявлений
 Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Ольга

Описание

Продам офисное помещение на третьем этаже здания на Авиастроителей 5/1, площадь 18.9 кв.м.!

Преимущества объекта:

- 1-я линия Авиастроителей,
- Перед зданием остановка общественного транспорта.
- Просторная парковка у здания.
- Большая деловая и торговая активность в окружении.
- Кабинет разделен на две комнаты (гипсокартонная перегородка).
- Интернет через оптоволокно.

Потенциал объекта: В офисе есть арендатор, можно оставить как арендный бизнес, либо покупка под свой вид деятельности. При желании покупателя можно перезаключить договор с арендатором на продолжительный срок.

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18.9_m_3627944061



1 800 000 ₪ ▾
95 238 ₪ за м²

8 913 941-62-13

Инвестиционная группа "Кик"
 Компания
 На Авито с марта 2011
 Завершено 76 объявлений
 Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Ольга

Описание

Продам офисное помещение на третьем этаже здания на Авиастроителей 5/1, площадь 18.9 кв.м.!

Преимущества объекта:

- 1-я линия Авиастроителей,
- Перед зданием остановка общественного транспорта.
- Просторная парковка у здания.
- Большая деловая и торговая активность в окружении.
- Кабинет разделен на две комнаты (гипсокартонная перегородка).
- Интернет через оптоволокно.

Потенциал объекта: В офисе есть арендатор, можно оставить как арендный бизнес, либо покупка под свой вид деятельности. При желании покупателя можно перезаключить договор с арендатором на продолжительный срок.

Вы можете купить этот офис в комплексе с соседним помещением.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: другой	Круглосуточный режим: Да

№ 3627944061 · 5 декабря 2023 · 112 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18.9_m_3627944061

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30.2_m_3627919540

Офис, 30.2 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



3 020 000 ₽
100 000 ₽ за м²

8 913 941-62-13

Инвестиционная группа "Кик"
Компания
На Авито с марта 2011
Завершено 76 объявлений
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга

О помещении

Общая площадь: 30.2 м²
Этаж: 3
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30.2_m_3627919540



3 020 000 ₽
100 000 ₽ за м²

8 913 941-62-13

Инвестиционная группа "Кик"
Компания
На Авито с марта 2011
Завершено 76 объявлений
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга

О помещении

Общая площадь: 30.2 м²
Этаж: 3
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Авиастроителей, 5/1

- Берёзовая роща от 31 мин.
- Золотая Нива от 31 мин.
- Завельцовская от 31 мин.

Скрыть карту



avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30.2_m_3627919540



3 020 000 Р
100 000 Р за м²

8 913 941-62-13

И
Инвестиционная группа "КжК"
Компания
На Авито с марта 2011
Завершено 76 объявлений
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга

Описание
Продам офисное помещение на третьем этаже по адресу Авиастроителей 5/1, площадью 30.2 кв. м.!

Преимущества объекта:

- 2-я больших пластиковых окна,
- Кафельный пол
- В офис заведена вода
- 1-я линия Авиастроителей,
- Перед зданием остановка общественного транспорта,
- Просторная парковка у здания,
- Большая деловая и торговая активность в окружении,
- Интернет через оптоволокно.

Потенциал объекта: покупка под свой вид деятельности или арендный бизнес.
Вы можете купить этот офис в комплексе с соседним помещением.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная
Круглосуточный режим: Да

№ 3627919540 · 5 декабря 2023 · 136 просмотров (+0 сегодня) · Показать

Сообщения

RU 14:03 04.01.2024

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30.2_m_3627919540

Земельный участок:

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_189_sot_promnaznacheniya_3510149406

Участок 18,9 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



15 000 000 Р
735 661 Р за сотку
или предложить свою цену

8 958 409-24-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? · Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Автор
Частное лицо
На Авито с октября 2019
Завершено 9 объявлений
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 18,9 сот.

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Лобачевского, 40А
р-н Зельцовский · Скрыть карту

Сообщения

RU 14:14 04.01.2024

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_189_sot_promnaznacheniya_3510149406



15 000 000 ₹
793 651 ₹ за сотку
или предложите свою цену

8 958 409-24-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Андрей
Частное лицо
На Авито с октября 2019
Завершено 9 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 18,9 сот.

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Лобачевского, 40А
р-н Завельцовский [Показать карту](#)

Описание
Срочно! Продажа от собственника! (Локалиста прочитайте внимательно!!!
Земля находится в Завельцовском районе (В продаже земельный участок под коммерческое строительство. Отличный вариант для строительства магазина или здания для других услуг населению.
Общая площадь 1896кв.м, категория земли:магазин (4.4) можно ИЖС. Вид права: собственность. Имеется отдельный завод на территории участка.
Электричество на участке 30 кВт. 380 В. Есть возможность присоединить еще 4 соток земли. Газ, вода центральная рядом участка строится ЖК Рафинад. Земельный участок находится по адресу /Лобачевского, 40а.
Кадастровый номер: 54.35.031195-136!

№ 3510149406 · 13 декабря 2023 · 1312 просмотров (+13 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_189_sot_promnaznacheniya_3510149406

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_368_sot_promnaznacheniya_3282644931

Участок 36,8 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



32 000 000 ₹
869 565 ₹ за сотку

8 962 832-64-08

MetroPolis
Агентство
На Авито с апреля 2011
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна Басацкая

Об участке

Сообщения

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_368_sot_promnaznacheniya_3282644931



32 000 000 ₹
869 565 ₹ за сотку

8 962 832-64-08

MetroPols
Агентство
На Avito с апреля 2011
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна Басацкая

Об участке
Площадь: 36,8 сот.

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, Завельцовский район
Мочищинское шоссе [Показать карту](#)

Описание
Земельный участок, 3675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, площадью 3675 кв.м., 54-35-033715-1440 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, площадью 3675 кв.м., 54-35-033715-1440 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, площадью 3675 кв.м., 54-35-033715-1440

№ 3282644931 - 11 декабря 2023 - 1520 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_368_sot_promnaznacheniya_3282644931

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_3567580763

Участок 20 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



22 000 000 ₹
1 100 000 ₹ за сотку

8 383 239-04-95

АН СТАТУС
Агентство
На Avito с августа 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ляна Георгиевна

Об участке
Площадь: 20 сот.

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Евгения Глинского, 47
Гусинобродское шоссе [Скрыть карту](#)



Сообщения

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_3567580763

Об участке
Площадь: 20 сот.

22 000 000 ₽
1 100 000 ₽ за сотку

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Евгения Глинского, 47
Гусинобродское шоссе



Описание
Продам земельный участок: ровный без построек, есть забор. Свет, вода есть, но нужно подключить. Прекрасное место для строительства производственной базы. Звоните сейчас.

№ 3567580763 - 24 декабря 2023 - 152 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 383 239-04-95

АН СТАТУС
Агентство
На Avito с августа 2019
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Яна Георгиевна

Сообщения

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_3567580763

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot_promnaznacheniya_3626380666

Участок 69 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

40 000 000 ₽
579 710 ₽ за сотку



Об участке
Площадь: 69 сот.

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Чехова
 ● Октябрьская 21-30 мин. ● Речной вокзал 31 мин.
 ● Золотая Нива 31 мин.

8 962 832-58-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «ЖИЛФОНД»
Агентство
На Avito с апреля 2019
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Светлана

Сообщения

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot_promnaznacheniya_3626380666

Об участке
Площадь: 69 сот.

40 000 000 ₽
579 710 ₽ за сотку

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Чехова
 ● Октябрьская от 21-30 мин. ● Речной вокзал от 31 мин.
 ● Золотая Нива от 31 мин. [Скрыть карту](#)



Описание
Продам земельный участок коммерческого назначения. Категория - земли населенных пунктов, назначение - обслуживание зданий, склады. Коммуникации на участке, есть объекты недвижимости.

№ 3626380666 · 28 декабря 2023 · 361 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 962 832-58-73
 Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «ЖИЛКОНЦ»
 Агентство
 На Авито с апреля 2019
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Светлана

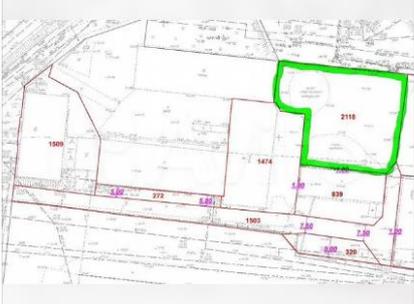
https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot_promnaznacheniya_3626380666

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_3467758738

Участок 21 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

10 600 000 ₽
504 762 ₽ за сотку или предложите свою цену



8 913 892-40-63
 Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Инвестиционная группа "К-К"
 Агентство
 На Авито с марта 2011
 Завершено 75 объявлений
 Реквизиты проверены

14 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Андрей

Об участке
Площадь: 21 сот.

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Петухова, 29А
 ● Площадь Маркса от 31 мин. [Скрыть карту](#)



avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_3467758738

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Петухова, 29А
Площадь Маркса 6 от 31 мин. [Скрыть карту](#)



10 600 000 ₽
504 762 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 913 892-40-63

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Инвестиционная группа "КК" Агентство
На Авито с марта 2011
Завершено 75 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

14 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 3467758738 22 декабря 2023 1346 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_3467758738

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot_promnaznacheniya_3171235077

Участок 15,5 сот. (промназначения)
[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 800 000 ₽
567 742 ₽ за сотку

8 913 481-39-22

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Компания ДОКТОР КЛЮЧ
Агентство
На Авито с апреля 2017
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена

Об участке
Площадь: 15,5 сот.

Расположение

avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot_promnaznacheniya_3171235077

Об участке
Площадь: 15.5 сот.

8 800 000 Р
567 742 Р за сотку

8 913 481-39-22

Налписать сообщение
Отвечает в течение дня

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, Ленинский район
р-н Ленинский

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Компания **ДОКТОР КЛЮЧ**
Агентство
На Авито с апреля 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алена

Описание
Предлагаем к покупке земельный участок, земли населенных пунктов.
Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона коммунальных и складских объектов». Установлен градостроительный регламент.
Получены технические условия для присоединения к электрическим сетям.
Участок ровный на первой линии, большой транспортный поток, рядом остановка общественного транспорта.

Сообщения

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot_promnaznacheniya_3171235077

Транспортное средство:

auto.drom.ru/ryazan/kia/sportage/54064820.html

★ Продажа Kia Sportage, 2018 год в Рязани

1 760 000 Р
нормальная цена

В кредит от 31 158 Р в месяц

Двигатель: бензин, 2.0 л
Мощность: 150 л.с., налог
Коробка передач: механика
Привод: передний
Тип кузова: джип/suv 5 дв.
Цвет: белый
Пробег: 115 000 км
Руль: левый
Поколение: 4 поколение

Отчет по VIN-коду
XWE*****
✓ Характеристики совпадают с ПТС
✓ 1 запись о регистрации
✓ Не числится в розыске
✓ Ограничений не обнаружено
13 фотографий авто

Киа Спортейдж
оценка погонщика 9.1

Отзывы владельцев Киа Спортейдж
Тест-драйвы Киа Спортейдж
Технические характеристики Киа Спортейдж
Запчасти на Киа Спортейдж в Рязани

Мнения владельцев Киа Sportage

Плюсы Минусы Поломки

- комфортный 93
- надежный 57
- внешний вид 51
- динамичный 38
- экономичный 35
- низкая стоимость обслужи... 25

Развернуть все фото

<https://auto.drom.ru/ryazan/kia/sportage/54064820.html>

★ Продажа Kia Sportage, 2018 год в Кемерово



1 759 999

нормальная цена

В кредит от 31 158 в месяц

Двигатель	бензин, 2.0 л
Мощность	150 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	джип/suv 5 дв.
Цвет	серый
Пробег	135 546 км
Руль	левый
Поколение	4 поколение

Отчет по VIN-коду
XWE*****

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 4 записи о регистрации
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено

8 предыдущих объявлений

Киа Спортейдж оценка поколения 9.1

Отзывы владельцев Киа Спортейдж

Тест-драйвы Киа Спортейдж

Технические характеристики Киа Спортейдж

Запчасти на Киа Спортейдж в Кемерово

Мнения владельцев Kia Sportage

Плюсы Минусы Поломки

- комфортный 93
- надежный 57
- внешний вид 51
- динамичный 38
- экономичный 35
- низкая стоимость обслужи... 25

<https://auto.drom.ru/kemerovo/kia/sportage/53849148.html>

★ Продажа Kia Sportage, 2018 год в Большеустыкинском



1 895 000

нормальная цена

В кредит от 33 548 в месяц

Двигатель	бензин, 2.0 л
Мощность	150 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	джип/suv 5 дв.
Цвет	серебристый
Пробег	104 200 км
Руль	левый
Поколение	4 поколение
Комплектация	2.0 MT 2WD Comfort

Отчет по VIN-коду
XWE*****

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 2 записи о регистрации
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено

Киа Спортейдж оценка поколения 9.1

Отзывы владельцев Киа Спортейдж

Тест-драйвы Киа Спортейдж

Технические характеристики Киа Спортейдж

Запчасти на Киа Спортейдж

Мнения владельцев Kia Sportage

Плюсы Минусы Поломки

- комфортный 93
- надежный 57
- внешний вид 51
- динамичный 38
- экономичный 35
- низкая стоимость обслужи... 25

Развернуть все фото

<https://auto.drom.ru/bolsheustikinskoe/kia/sportage/53763656.html>

★ Продажа Kia Sportage, 2018 год в Балашихе



1 862 000

хорошая цена

В кредит от 32 964 в месяц

Двигатель бензин, 2.0 л
 Мощность 150 л.с., налог
 Коробка передач АКПП
 Привод передний
 Тип кузова джип/suv 5 дв.
 Цвет черный
 Пробег 120 839 км
 Руль левый
 Поколение 4 поколение

Отзывы владельцев Kia Sportage
 Тест-драйвы Kia Sportage
 Технические характеристики Kia Sportage
 Запчасти на Kia Sportage в Балашихе

Мнения владельцев Kia Sportage

Плюсы Минусы Поломки

- комфортный 93
- надежный 57
- внешний вид 51
- динамичный 38
- экономичный 35
- низкая стоимость обслужи... 25

Отчет по VIN-коду
 XWE*****
 ✓ Характеристики совпадают с ПТС
 ✓ 1 запись о регистрации
 ✓ Не числится в розыске
 ✓ Ограничений не обнаружено
 3 предыдущих объявления

Развернуть все фото

<https://auto.drom.ru/balashiha/kia/sportage/54031650.html>

★ Продажа Kia Sportage, 2018 год в Уфе



1 796 000

хорошая цена

В кредит от 31 795 в месяц

Двигатель бензин, 2.0 л
 Мощность 150 л.с., налог
 Коробка передач механика
 Привод передний
 Тип кузова джип/suv 5 дв.
 Цвет белый
 Пробег 85 000 км
 Руль левый
 Поколение 4 поколение

Отзывы владельцев Kia Sportage
 Тест-драйвы Kia Sportage
 Технические характеристики Kia Sportage
 Запчасти на Kia Sportage в Уфе

Мнения владельцев Kia Sportage

Плюсы Минусы Поломки

- комфортный 93
- надежный 57
- внешний вид 51
- динамичный 38
- экономичный 35
- низкая стоимость обслужи... 25

Отчет по VIN-коду
 XWE*****
 ✓ Характеристики совпадают с ПТС
 ✓ 1 запись о регистрации
 ✓ Не числится в розыске
 ✓ Ограничений не обнаружено
 1 предыдущее объявление

<https://auto.drom.ru/ufa/kia/sportage/53340403.html>

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

ЗАЯВКА

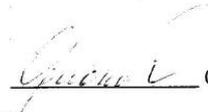
Просим Вас оказать комплекс услуг по оценке рыночной стоимости имущества принадлежащего ООО Компания «Партнер Сибири», без выезда и осмотра оценщика, согласно данной заявки. Оценщиком не требуется сбор дополнительной информации.

№ п/п	Наименование объекта	Описание
1	Транспортное средство - KIA QLE (SPORTAGE), 2018 г.в., VIN: XWEPH81ADJ0023575	Состояние - хорошее
2	129/367 доли нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадью 36,5 кв.м, кадастровый номер: 54:35:032961:1964, местоположение: город Новосибирск, Заельцовский район, улица Дуси Ковальчук, д.274	Состояние отделки: стандартная отделка Текущее использование: лестничная клетка Этаж расположения: 3
3	1/9 доля земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складской базы, общая площадь 3628 +/- 21 кв.м, кадастровый номер: 54:35:041122:614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская	Постройки отсутствуют

Фото прилагаются к заявке

28.12.2023

Конкурсный управляющий ООО Компания «Партнер Сибири»


Однолько И.Э.



99 05 № 933165

СОБСТВЕННИК (владелец)

ООО КОМПАНИЯ "ПАРТНЕР СИБИРЬ"

ООО КОМПАНИЯ "PARTNER SIBIRI"

Республика, край, область
Новосибирская область

Район

Нас. пункт г Новосибирск

Улица ул Станционная

Дом 2а корп. кв.

Особые отметки

УВЗДС ВУ7017
IN ЗАВОДА 05



Код подразделения ГИБДД

9 " февраля 20 19 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак H656BA154

Идентификационный номер (VIN)

Марка, модель XMEPHB1ADJ0023575 KIA BLE (SPORTAGE)

Тип ТС KIA BLE (SPORTAGE)

Категория ТС (АВСD, прицеп) B

Год выпуска ТС

Шасси (рама) № 2018

Кузов (кабина, прицеп) №

XMEPHB1ADJ0023575

Цвет ЧЕРНЫЙ ПЕРЛАМУТ

Мощность двигателя, кВт/л. с. 110/149.5

Экологический класс ПЯТЫЙ

Паспорт ТС серия 39 ОУ № 230924

Разрешенная шах масса, кг 2130

Масса без нагрузки, кг 1738

99 05 № 933165
99 05 № 933165



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
по делу о банкротствегород Новосибирск
5 октября 2023 года

Дело № А45-36455/2022

Резолютивная часть решения объявлена 5 октября 2023 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Мельниковой А.О., при ведении протокола судебного заседания без использования средств аудиозаписи помощником судьи Матюшовой А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» (633131, Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, ул. Советская, дом 19, помещение 19, ОГРН: 1125476260029, ИНН: 5402558242),

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Новосибирской области от 14.02.2023 в отношении общества с ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждена – Однолько Инесса Эдвиновна.

В установленный в определении от 14.02.2023 срок временный управляющий отчет о своей деятельности с приложением не представил, направил ходатайство об отложении судебного заседания по причине того, что не все требования, заявленные в срок, рассмотрены.

Лица, участвующие в деле, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения спора (в том числе, в публичном порядке путем размещения информации на официальном интернет-сайте суда) в судебное заседание не явились, явку своих представителей не обеспечили.

Принимая во внимание наличие в материалах дела доказательств надлежащего уведомления указанных лиц о месте и времени судебного разбирательства дело рассматривается в порядке статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

В порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании объявлялся перерыв до 05.10.2023. Информация об объявлении перерыва размещена в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе «Картотека арбитражных дел».

29.09.2023 от временного управляющего поступил отчет, заключение о финансовом состоянии должника, заключение о наличии/отсутствии оснований для оспаривания сделок, заключение о наличии/отсутствии признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.

Рассмотрев ходатайство об отложении судебного заседания, суд счел его не подлежащим удовлетворению в связи с отсутствием оснований.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства и материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей,

рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Как установлено судом, в рамках исполнения своих обязанностей временным управляющим проведены следующие мероприятия.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры – наблюдения опубликовано 18.02.2023 в газете «Коммерсантъ» за № 31.

Реестр требований кредиторов на дату рассмотрения отчета временным управляющим не представлен.

Согласно картотеке арбитражных дел, на дату рассмотрения отчета временного управляющего в реестр требований кредиторов должника включены требования трех кредиторов на общую сумму 113 768 177 руб. 82 коп. (третья очередь).

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния ООО Компания «Партнер Сибири», по результатам которого сделан вывод об отсутствии возможности для восстановления платёжеспособности должника, о возможности финансирования процедуры банкротства за счет средств должника, в случае отсутствия таковых за счет средств заявителя.

Как следует из заключения о наличии/отсутствии оснований для оспаривания сделок должника, имеется недвижимое имущество –доля в нежилом помещении, доля в земельной участке, зарегистрированы транспортные средства - KIA QLE (SPORTAGE), 2018, VIN XWERH81ADJ0023575, государственный регистрационный номер Н656BA154, СКАНИЯ R440LA4X2HNA, 2018, VIN 9BSR4X20003927996, государственный регистрационный номер M294HB154, СКАНИЯ R440LA4X2HNA, 2018, VIN 9BSR4X20003927990, государственный регистрационный номер O359HC154.

В трехлетний период совершен ряд сделок с транспортными средствами и земельным участком, при этом временный управляющий пришел к выводам о невозможности сделать вывод о наличии (отсутствии) оснований для оспаривания сделок.

В отчете временный управляющий пришел к выводу о целесообразности ходатайствовать перед арбитражным судом о введении процедуры банкротства конкурсное производство.

Временным управляющим подготовлено заключение о наличии/отсутствии признаков преднамеренного и фиктивного банкротства должника, согласно выводам которого невозможно сделать вывод о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного банкротства, и сделан вывод об отсутствии признаков фиктивного банкротства.

Временным управляющим первое собрание кредиторов не проведено по причине принятия судом определения от 14.08.2023 по настоящему делу по заявлению ООО «Евразия Транс» о запрете проводить первое собрание кредиторов в рамках дела о банкротстве (несостоятельности) должника до рассмотрения по существу требования общества с ограниченной ответственностью «Евразия Транс», обратившегося с заявлениями в срок, предусмотренный статьей 71 Закона о банкротстве.

Согласно разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данным в пункте 26 постановления от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» при рассмотрении арбитражными судами дел о банкротстве должника, возбужденных по заявлению должника, в случае если первым собранием кредиторов не принято решения о введении одной из процедур банкротства, в том числе в связи с тем, что кредиторы не предъявили свои требования в порядке, предусмотренном статьей 71 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», или собрание кредиторов не состоялось, суд откладывает рассмотрение дела в пределах срока, установленного статьей 51 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». В случае невозможности отложения рассмотрения дела в пределах названного срока арбитражный

суд принимает один из судебных актов, указанных в абзацах третьем - пятом пункта 2 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Абзацами третьим - пятым пункта 2 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что по результатам процедуры наблюдения вводится либо финансовое оздоровление, при наличии соответствующего ходатайства учредителей должника, либо внешнее управление, если у арбитражного суда есть достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, а при наличии признаков банкротства, установленных настоящим Федеральным законом, и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления, предусмотренных статьей 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Таким образом, Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» установлен исчерпывающий перечень судебных актов подлежащих вынесению в случае истечения срока предусмотренного статьи 51 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и принятии собранием кредиторов решения о применении дальнейшей процедуры банкротства в отношении должника.

При указанных обстоятельствах завершение процедуры наблюдения и переход к конкурсному производству не противоречит правилам, установленным пунктом 2 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Доказательства того, что платёжеспособность общества может быть восстановлена, в деле отсутствуют; документального обоснования недостоверности указанных временным управляющим в отчёте и анализе финансового состояния должника сведений суду не представлено.

Проанализировав материалы дела, в том числе отчет временного управляющего, анализ финансово-экономического состояния должника, арбитражный суд приходит к выводу о наличии у должника признаков банкротства, предусмотренных статьёй 3 Закона о банкротстве и о признании должника несостоятельным (банкротом), с учётом истечения срока процедуры наблюдения, установленного статьями 51, 62 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд считает, что имеются правовые основания для признания ООО Компания «Партнер Сибири» несостоятельным (банкротом) с открытием в отношении него процедуры конкурсного производства.

Правовая позиция суда соответствует сложившейся судебной практике.

Оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления в отношении должника – ООО Компания «Партнер Сибири», предусмотренных статьёй 75 Закона о банкротстве, суд не усматривает.

Статьёй 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьёй 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании пункта 5 статьи 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 указанного закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Вопрос об определении кандидатуры арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий, кредиторами не рассматривался, решение собранием кредиторов не принималось.

В соответствии с пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» если административный, внешний или конкурсный управляющий не был утвержден одновременно с введением соответствующей процедуры, а также в необходимых случаях арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей соответствующего арбитражного управляющего на временного управляющего и обязывает временного управляющего провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден административный, внешний или конкурсный управляющий, и о требованиях к кандидатуре такого управляющего.

Поскольку в настоящем судебном заседании не имеется возможности разрешения вопроса об утверждении конкурсного управляющего ООО Компания «Партнер Сибири» суд считает возможным возложить исполнение обязанностей конкурсного управляющего на Однолько Инессу Эдвиновну, исполнявшего обязанность временного управляющего в процедуре наблюдения.

Расходы по уплате государственной пошлины распределяются в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и относятся на должника.

Руководствуясь статьями 3, 20, 20.2, 27, 32, 33, 45, 52, 59, 75 (пункт 1), 124, 126, 147 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 112, 167-170, 180, 181, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» несостоятельным (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Прекратить процедуру наблюдения и полномочия временного управляющего.

Прекратить полномочия органов управления, руководителя должника.

Обязать руководителя должника в трехдневный срок с момента утверждения конкурсного управляющего должника передать ему бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Отнести на должника судебные расходы по делу о банкротстве.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Твой Аудитор» расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

Возложить исполнение обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» на Однолько Инессу Эдвиновну до даты утверждения конкурсного управляющего.

Обязать исполняющего обязанности конкурсного управляющего провести первое собрание общества с ограниченной ответственностью Компания «Партнер Сибири» после рассмотрения всех требований, заявленных в срок, установленный статьей 71 Закона о банкротстве, включив в повестку дня вопрос о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий, и о требованиях к кандидатуре такого управляющего, выборе реестродержателя из числа аккредитованных саморегулируемой организацией арбитражных управляющих реестродержателей.

После выбора саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий, представить суду соответствующие материалы для назначения судебного заседания по вопросу утверждения конкурсного управляющего.

Назначить судебное разбирательство по отчету конкурсного управляющего в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции 15 апреля 2024 года в 09 часов 50 минут в здании арбитражного суда, расположенном по адресу: 630102,

г. Новосибирск, ул. Нижегородская, дом 6, этаж 7, кабинет № 707 (помощник судьи – этаж 7, кабинет № 706, телефон: 8 (383) 269-69-51).

Конкурсному управляющему представить отчет, отвечающий требованиям, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 мая 2003 года № 299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего», реестр текущих обязательств должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месячного срока со дня принятия путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

А.О.Мельникова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 22.03.2023 22:38:00

Кому выдана Мельникова Анна Олеговна

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

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

06.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-55755177

На основании запроса от 06.03.2023, поступившего на рассмотрение 06.03.2023, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью Компания "Партнер Сибири"; ИНН: 5402558242; ОГРН: 1125476260029, в период с 15.12.2019 по 06.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:032961:1964
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	город Новосибирск, Завельцовский район, улица Дуся Ковальчук, д.274
		Площадь:	36.5
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 129/367
		дата государственной регистрации:	19.12.2018
		номер государственной регистрации:	54:35:032961:1964-54/001/2018-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.12.2018 Документ нотариально удостоверен: 06.12.2018 нотариального округа города Новосибирска Идрисова Лилия Апазовна 54/34-н/54-2018-10-204
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:032961:1964-54/163/2022-8
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:032961:1964-54/163/2022-7
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	54:35:041122:614
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения производственно-складской базы
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская
		Площадь:	3628 +/- 21

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	<i>М.А. Маркина</i>
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 30948797403CAE1F07A147CFAD6FA78
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат:
64575127400433833109200328139839306360

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Прошито, пронумеровано
2 (стр.) лист 2
23 сентябрь 2023 г.
Мартель Мартель Л.А.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1336-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Андросова Вероника Олеговна

Паспорт 20 07 №895924 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа

14.11.2007

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 542646 21.04.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 747 от « 20 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Андреевой Веронике Сергеевне (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 01 апреля 2006 г. по 20 апреля 2006 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Специальной государственной академии высшего и среднего профессионального образования по программе "Дизайн" (наименование программы дополнительного профессионального образования) (наименование образовательного учреждения) (подразделение) (подразделение) дополнительного профессионального образования
Земельных отношений

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

в объеме 128 (количество часов)

За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Специальные дисциплины</u>	<u>12</u>	<u>отлично</u>
2. <u>Специальная основа</u>	<u>8</u>	<u>отлично</u>
3. <u>Теория и практика работы с земельной массой</u>	<u>28</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)



Город Москва год 2006

Ректор (директор)

Секретарь

Мин. Госстан. 1996

Регистрационный номер 591



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Александровой
Веронике Олеговне (фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 30 марта 2009 г. по 20 апреля 2009 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) ТООД ПР. Технологической
и учебно-производственной мастерской и производственной мастерской
для старшего персонала и научно-исследовательского центра
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования
по математике и информатике в деятельности
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме 108 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	<u>отлично</u>
<u>и. экзамены, расчетных расчетов</u>	<u>36</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) _____
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____
(наименование темы)



Ректор (директор) _____
Секретарь _____

Город Москва год 2009

Регистрационный номер 1948 от 20.04.09г.

Приложение к диплому № 542646

Фамилия, имя, отчество Андросова
Вероника Олеговна

имеет документ об образовании Диплом о высшем образовании
(высшем, среднем, среднем профессиональном)
Выдана Воронежским государственным университетом,
28 ноября 2001 г. Рег. № 2477. АВБ. № 0123672.

С 21 октября 2002 г. по 21 апреля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Межотраслевом институте повышения квалификации и
переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова
(наименование образовательного учреждения (подразделения)
дополнительного профессионального образования)

по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и
прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий
(бизнеса)»
(наименование программы)

прошел(а) стажировку в (на),
(наименование предприятия,
организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка
предприятия (бизнеса)» с оценкой Отлично.
(наименование темы)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 542646

Настоящий диплом выдан Андросовой
Веронике Олеговне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 октября 2002 г. по 21 апреля 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте
повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и
специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова
(наименование образовательного учреждения (подразделения)
дополнительного профессионального образования)
по программе "Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности. Специализация
«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
(наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 апреля 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Андросовой
Вероники Олеговны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональной
оценки и экспертизы объектов и прав собственности.
Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
(наименование профессиональной деятельности)


Председатель государственной
аттестационной комиссии
Степанов
Город Москва
Ректор (директор) Степанов
2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная Некоммерческая Образовательная Организация
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

362401877094

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1333/7288

Город
Воронеж

Дата выдачи
19 июня 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Андросова Вероника Олеговна
с 08 июня 2015 г. по 19 июня 2015 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Автономной Некоммерческой Образовательной Организации
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы
«Оценочная деятельность (104 часа)»

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	



Руководитель
Н.А. Девлетукашев
И.А. Парина



СЕРТИФИКАТ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Андросова Вероника Олеговна

ПРИНЯЛА УЧАСТИЕ В ПРОГРАММЕ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
ПО ТЕМЕ:

**«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ»**

18-19 ИЮНЯ 2012 г.

(12 ЧАСОВ)

СЕРТИФИКАТ № 12-0100

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



Е.В. ПЕТРОВСКАЯ

Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. 115184, г. Москва, ая 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19 E-mail: armo@sroarmc.ru

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-042365/22**

«22» апреля 2022 г.

г. Воронеж

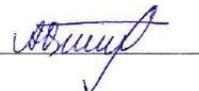
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Андросова Вероника Олеговна
Паспортные данные: 20 07, № 895924, Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа, 14.11.2007 г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. Победы, дом 25, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» февраля 2023 года по «01» февраля 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 4 000 (Четыре тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.02.2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 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 получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
7.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@arvtn.ru	natalya.ryzhkova@ingos.ru
телефонная связь:	(473) 259-92-04	+ 7 (473) 2509505 д. 483

СТРАХОВАТЕЛЬ: Андросова Вероника Олеговна

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страхователя:
Андросова В.О.



От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИАО филиала в Воронежской области
Доверенность №8713736-524/21 от 16.01.2022 года



ПОЛИС
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-179840/23 ОТ «29» ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-179840/23 от «29» декабря 2023 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО): ООО «Афина Паллада»
Россия, г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243
ИНН 3662100820

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «01» января 2024 года по «30» июня 2025 года обе даты включительно (547 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором № 433-524-179840/23 от «29» декабря 2023 года

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Ефимовская Ю.Б./
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №9861823-524/22 от 29.12.2022 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020185-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020186-2

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

КО-ОФВЭСН-Медиа 2023 г. -6- Т3 №877

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020187-3

« 31 » мая 20 21 г.

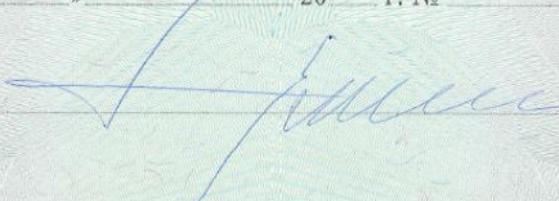
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

АО «СЭЗРКФ», Москва, 2023 г., ф. № 13 РН 677