# ЗАО «Сибирское правовое агентство»

630091, РФ, г. Новосибирск, Красный проспект, 77б, т./ф. (383) 221-92-49


**УТВЕРЖДАЮ**

**Генеральный директор**
**ЗАО «Сибирское правовое агентство»**

_____ **С.Г. Мороз**

**«28» ноября 2018 г.**

# ОТЧЕТ № 50Н-18

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 770,7 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО В ЗДАНИИ № 2 КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ ТЕХНОПАРКА НОВОСИБИРСКОГО АКАДЕМГОРОДКА ПО АДРЕСУ: Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ИНЖЕНЕРНАЯ, ДОМ 26, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 54:35:091450:51

**Дата оценки объекта:** 28 ноября 2018 года

**Дата составления отчета:** 28 ноября 2018 года

**Заказчик:**
ООО «ТМ-ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Форт»

**Исполнитель:**
ЗАО «Сибирское правовое агентство»

**г. Новосибирск**
**2018 г.**

Генеральному директору ООО «ТМ-ТРАСТ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Форт»
**г-ну Медведеву Е.А.**

***Уважаемый Евгений Александрович!***

На основании Дополнительного соглашения № 31 от 13 ноября 2018 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г. ЗАО «Сибирское правовое агентство» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки №№ 1-3 от 20.05.2015 г., № 7 от 25.09.2014 г. на основании предоставленных Вами документов и осмотра объекта оценки.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений ***справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 28 ноября 2018 года округленно составляет:***

***22 059 000 (двадцать два миллиона пятьдесят девять тысяч) рублей, в том числе НДС – 3 364 932 рублей 20 копеек.***

Анализ информации, обоснования и результаты расчетов сведены в отчет и прилагаются. Отчет является неотъемлемой частью вышеприведенного утверждения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы в отношении методик расчета величины рыночной стоимости объекта оценки, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефонам в г. Новосибирске: 221-92-49, 221-91-62.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ЗАО «Сибирское правовое агентство» С.Г. Мороз

## СОДЕРЖАНИЕ

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ** **4**
1.1. Основание для проведения оценки 4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 4
**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ** **4**
**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ** **5**
**4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)** **6**
**5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** 7
**6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** 7
**7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯОЦЕНКИ** 7
**8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)** **8**
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 9
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта 10
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 10
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость 10
**9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ** **11**
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 11
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 15
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 15
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки 27
**10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)** **28**
10.1. Основные понятия и термины 28
10.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки 29
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 30
10.4. Обоснование выбора подходов и методов 33
10.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом 33
10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом 40
**11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ** **47**
**12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ** **49**
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 50
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 55
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 63
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 72

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 31 от 13 ноября 2018 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

## 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51.

## 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Исходя из определений справедливой и рыночной стоимостей, приведенных в разделе 10.1 настоящего отчета, для целей настоящей оценки справедливая стоимость объекта оценки совпадает с его рыночной стоимостью.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (ст. 24 ФСО № 1). В настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта оценки произведены расчеты в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке (обоснование отказа от затратного подхода изложено в разделе 10.4 отчета). В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

| Подход | Справедливая (рыночная стоимость), руб. | Вес подхода |
|---|---|---|
| Сравнительный подход | 23 945 000 | 0,50 |
| Доходный подход | 20 174 000 | 0,50 |
| Затратный подход | обоснованно не применялся | - |

## 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 28 ноября 2018 года справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, округленно составляет:

***22 059 000 (двадцать два миллиона пятьдесят девять тысяч) рублей, в том числе НДС – 3 364 932 рублей 20 копеек.***

# 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| **Объект оценки** | Нежилое помещение общей площадью 770,7 кв. м |
| **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)** | Нежилое помещение общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане 11-50 (1 этаж), 8-30 (2 этаж), 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый номер 54:35:091450:51 |
| **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** | Характеристики объекта оценки в полном объеме приведены в разделе 8 настоящего отчета |
| **Имущественные права на объект оценки** | Право общей долевой собственности на помещение и право аренды на земельный участок |

| | |
|---|---|
| **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки** | Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют (http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#). |
| **Цель оценки** | Определение справедливой стоимости объекта оценки |
| **Предполагаемое использование результатов оценки** | Результаты оценки предполагается использовать в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У |
| **Вид определяемой стоимости** | Справедливая стоимость |
| **Дата оценки** | 28 ноября 2018 г. |
| **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** | Результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость. |

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

***Сведения о Заказчике оценки:***

| | |
|---|---|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Форт» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1057746132674 |
| Дата присвоения ОГРН | 01 февраля 2005 г. |
| ИНН/КПП | 7706566601 |
| Место нахождения | г. Новосибирск, ул. М. Горького, 77, 7 этаж |

***Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:***

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Вольский Виталий Владимирович |
| Почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона оценщика | 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б, e-mail: sibpravo@bk.ru, тел.: (383) 221-91-62, 221-92-49 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО) | Включен в реестр членов СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 29 февраля 2008 г. Регистрационный номер 003859 |
| Место нахождения СРО | 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 517114 выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» 23 ноября 2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 002237-1 от 19 января 2018 г. |
| Свидетельство о повышении квалификации | НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность» с 01 по 26 ноября 2010 г., регистрационный номер 2777 ДО/10 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Обязательная гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК», страховая сумма по договору страхования составляет 1 000 000 рублей, срок действия - с 19 декабря 2017 г. по 18 декабря 2018 г., полис страхования № 17210B400F074 |
| Стаж работы | 10 лет |

***Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:***

| | |
|---|---|
| Полное наименование | Закрытое акционерное общество «Сибирское правовое агентство» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1025402488550, дата присвоения - 23.12.2002 г. |
| Место нахождения | 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б |

Деятельность юридического лица, осуществляемая в соответствии с ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской федерации» застрахована САО «ВСК», страховая сумма по договору страхования составляет 5 000 000 рублей, срок действия - с 15 августа 2018 г. по 14 августа 2019 г., полис страхования № 18210B400U014.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик соответствуют правилам независимости, изложенным в статье 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

***Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:*** Не привлекались.

***Степень участия Оценщика в проведении оценки объекта оценки:*** полная, анализ рыночной информации и расчеты выполнены оценщиком самостоятельно.

## 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

4.1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности всех документов, относящихся к объекту оценки, предоставленных Заказчиком.

4.2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4.3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит обязанность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. В любом случае указанная информация является конфиденциальной.

4.4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делают ссылки на источник информации.

4.5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения стоимости объекта оценки, возникшие под влиянием резких изменений социальных, экономических, юридических и природных условий.

4.6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщику наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

4.7. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

4.8. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.

4.9. Заказчик принимает условия освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

4.10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчете.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценка была выполнена, а Отчет составлен в соответствие с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в редакции Федерального закона № 157-ФЗ от 27.07.2006 г. и следующими стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом № 611 МЭР РФ от 25 сентября 2014 г.;
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee) IVSC;
- Свод Стандартов и Правил Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

## 6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права на нежилые помещения общей площадью 770,7 кв. м, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 10.02.2014 г. за № 54 АЕ 328765;
- Технический паспорт, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану на здание № 2 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка, составленный ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» по состоянию на 01 марта 2011 г.;
- Кадастровый паспорт помещений от 16.12.2013 г. за № 54/201/13-381640;
- Договор аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:091450:4 № 8рз от 06 марта 2014 г.;
- Дополнительное соглашение № 1 от 13.05.2014 г. к Договору аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:091450:4 № 8рз от 06.03.2014 г.;

## 7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 23 ФСО № 1, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком оценки договора об оценке, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

В рамках настоящей работы на первом этапе заключено Дополнительное соглашение № 31 от 13 ноября 2018 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

На втором этапе оценщиком изучены копии документов, представленных Заказчиком, количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрана и проанализирована информация, относящаяся к рынку объекта оценки.

На третьем этапе оценщиками проведен анализ возможности расчета стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. Сделан вывод о возможности и целесообразности применения метода сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода, метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, обоснован отказ от применения

методов затратного подхода. Произведен расчет стоимости объекта с использованием выбранных методов.

На четвертом этапе произведено согласование результатов расчетов выбранными методами, сделано заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 3303,5 кв. м, номера на поэтажном плане: 11-50 (1 этаж), 8-30 (2 этаж), 10-56 (3 этаж), 5-42 (чердак), адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:50.

Описание объекта оценки произведено на основании документов (см. *раздел 7* настоящего отчета), визуального осмотра объекта и прилегающей территории, а также на основании информации, относящейся к объекту оценки, представленной заказчиком.

**Рис. 1 – Здание № 2 Комплекса зданий Технопарка**

## 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| | |
|---|---|
| **Сведения об имущественных правах** | Вид права – общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт» |
| **Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки** | Доверительное управление |
| **Балансовая стоимость** | Первоначальная стоимость – 16 569 491,53 руб. Остаточная стоимость на 01.11.2018 г. – 13 848 402,25 руб. |

Основные количественные и качественные характеристики здания, включающего оцениваемые помещения приведены ниже.

**Основные характеристики здания**

| *№ п/п* | *Наименование показателя* | *Характеристика* |
|---|---|---|
| ***Основные характеристики здания*** | | |
| 1 | Год постройки | 2011 |
| 2 | Этажность | 3 – этажное с чердаком |
| 3 | Площадь помещений | 4075,6 кв. м |
| 4 | Площадь застройки | 1 403,3 кв. м |
| 5 | Площадь по наружному обмеру | 1 403,3 кв. м |
| 6 | Объем по наружному обмеру | 18 147 куб. м |
| ***Техническое описание конструктивных элементов*** | | |
| 7 | Фундамент | железобетонный, свайный |
| 8 | Материал стен | газобетон |
| 9 | Материал перегородок | кирпич, газобетон |
| 10 | Материал перекрытий | железобетонные плиты, чердачное – деревянное |
| 11 | Крыша | металлочерепица |
| 12 | Полы | коммерческий линолеум, керамическая плитка, 3 этаж и чердак – бетонная стяжка |
| 13 | Потолки | подвесные |
| 14 | Лестницы | сборные железобетонные марши |
| 15 | Окна | 2-е стеклопакеты пластиковые |
| 16 | Двери | металлические остекленные |
| 17 | Отделка внутренняя | декоративная штукатурка, окраска, кафель |
| 18 | Отделка наружная | клинкерная плитка |
| ***Инженерное оборудование*** | | |
| 19 | Водопровод | городские сети, трубы стальные |
| 20 | Канализация | городские сети, трубы чугунные |
| 21 | Отопление | от ТЭЦ, трубы стальные |
| 22 | Вентиляция | приточно-вытяжная |
| 23 | Дополнительные элементы | телефон, интернет, лифт, охранная сигнализация с системой электронного доступа, на уровне 2-го этажа имеется лоджия 67,1 кв. м |

*Сведения об износе и устареваниях.* Принимая во внимание то обстоятельство, что здание с оцениваемым помещением введено в эксплуатацию в 2012 году и выполнено по современным строительным технологиям с применением современных качественных материалов, функциональное и экономическое устаревания не выявлены, физический износ находится в пределах норм естественного старения, определен исходя из соотношения фактического возраста и срока экономической жизни объекта равным 6%.

**8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта**

Здание с оцениваемым помещением расположено на земельном участке общей площадью 39 423 кв. м, кадастровый номер 54:35:091450:4. Право Заказчика оценки на земельный участок - право аренды в соответствии с договором аренды земельного участка № 8рз от 06.03.2014 г. со множественностью лиц на стороне арендатора. Относящаяся к Заказчику доля согласно Дополнительному соглашению № 1 от 13.05.2014 г. к Договору аренды земельного участка № 8рз от 06.03.2014 г. составляет 9,194% или 3 624,55 кв. м.

**8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Текущее использование объекта оценки – производственно-складские и административные помещения. Отделка помещений соответствует их текущему использованию и существующим стандартам.

**8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость**

***Характеристики местоположения и окружения***

Объект оценки расположен в Советском районе города Новосибирска внутри квартала, ограниченного улицами Инженерная, Николаева, Будкера и проспектом Академика Лаврентьева, занятого научно-исследовательскими институтами, а также объектами производственного назначения. Расстояние до центра города Новосибирска составляет около 27 км. Транспортная доступность до города Новосибирска обеспечивается автобусами и маршрутным такси, ближайшая остановка общественного транспорта – «Вычислительный центр» на проспекте Академика Лаврентьева находится в 500 м от оцениваемого здания.

Анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени. Схема расположения Объекта оценки на карте г. Новосибирска приведена на *рисунке 2*.

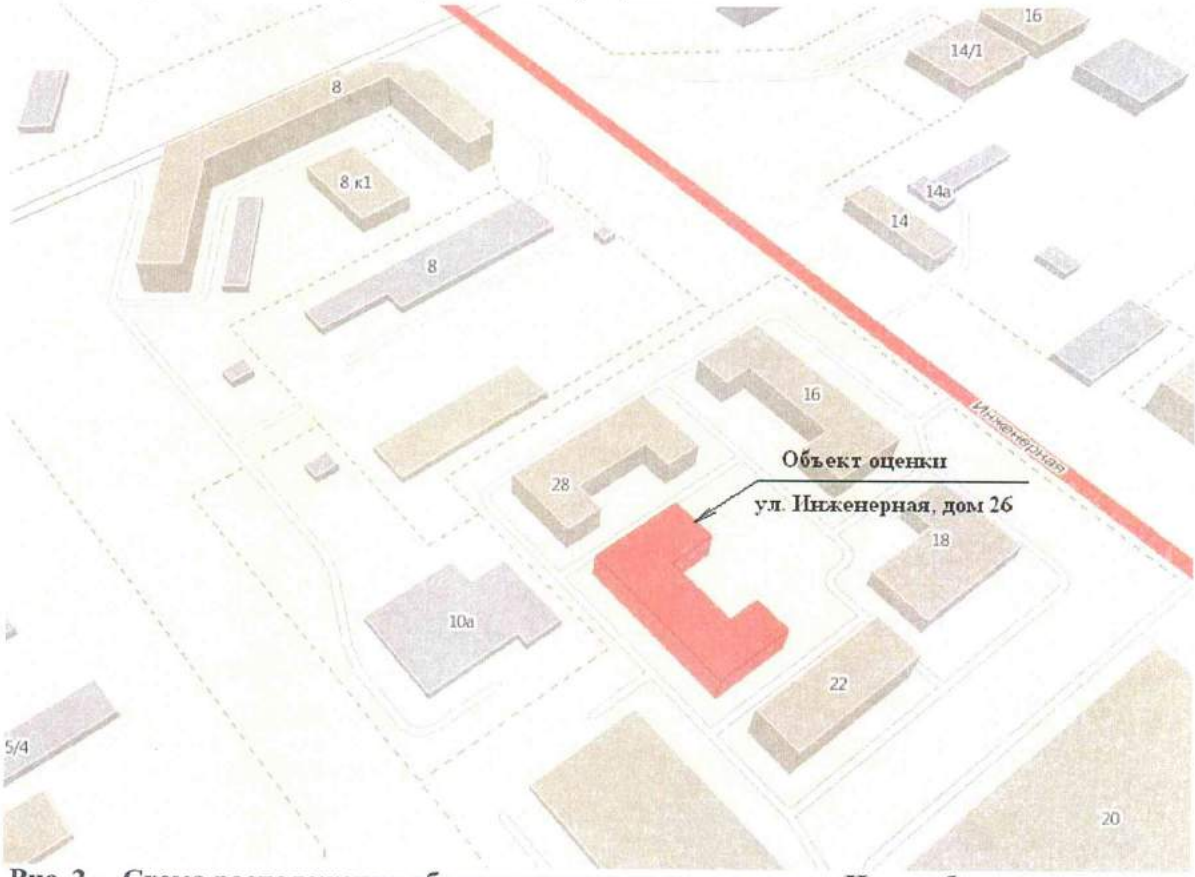



**Рис. 2 — Схема расположения объекта оценки на карте города Новосибирска**
Электронная карта-справочник ДубльГИС г. Новосибирск

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

В соответствии с требованиями п. 10 Федерального стандарта оценки № 7 (ФСО № 7) оценщик исследовал рынок недвижимости в сегментах, необходимых для определения стоимости объекта оценки.

## 9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

### 9.1.1. Общая политическая и социально-экономическая ситуация в стране[1]

***Макроэкономические показатели***

Данные о состоянии платежного баланса за II квартал 2018 года говорят о сохранении позитивной макроэкономической ситуации. Положительное сальдо счета текущих операций многократно увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (22,3 и 1,9 млрд долл. соответственно). Это преимущественно обеспечено улучшением торгового товарного баланса: он вырос до 46 млрд долл., т.е. на 83% по сравнению со II кварталом прошлого года и на 3,1% по сравнению с I кварталом этого. Правда, и в торговле услугами, и в области инвестиционных доходов баланс остается отрицательным: -7,2 и -13,8 млрд долл., что близко к показателям сопоставимого периода 2017 г. Отток капитала зафиксирован в размере 0,4 млрд долл., что в первую очередь связано с сокращением банками иностранных обязательств. Резко уменьшились прямые иностранные инвестиции в РФ – до 1,7 млрд долл. по сравнению с 12,6 млрд долл. за аналогичный период прошлого года. Негативные ожидания инвесторов проявили себя и на рынке ОФЗ: вложения нерезидентов упали на 6,6 млрд долл.

***Реальный сектор экономики, общие тенденции***

Во II квартале 2018 г. состояние российской промышленности нормализовалось после провального начала текущего года. К середине 2018 г. доля предприятий, оценивавших свое положение как «нормальное» приблизилась к своему абсолютному максимуму (77% по сравнению с 78% во второй половине 2017 г.).

Рост добывающей промышленности в июне 2018 г. составил 102,9% по сравнению с концом прошлого года и 103,3% к июню 2017 г. Обрабатывающая промышленность, согласно расчетам по обновленным данным Росстата, также растет в 1-м полугодии 2018 г.: в июне прирост трендовой составляющей индекса составил 102% к декабрю 2017 г. и 101,6% к июню 2017 г. Основной вклад в рост во II квартале 2018 г. внесли: пищевая промышленность за счет увеличения производства пищевых добавок, напитков и детского питания; производство прочих неметаллических минеральных продуктов за счет повышения производства стройматериалов, что вызвано оживлением в строительной отрасли; а также увеличение производства сырья и материалов, опирающееся на рост экспорта в таких секторах, как деревообработка, производство нефтепродуктов, черная металлургия.

Спад, наблюдающийся в машиностроительной отрасли последние 3 месяца 2018 г., связан с падением платежеспособного спроса со стороны сельскохозяйственных предприятий, неопределенностью в отношении мер господдержки со стороны Минсельхоза по льготному кредитованию, а также с сокращением производства энергетического оборудования – турбин и генераторов переменного тока. Таким образом, расчеты показывают наметившийся в 1-м полугодии 2018 г. умеренный рост в ряде отраслей промышленности.

***Доходы населения***

Снижение доходов населения в 2018 г. в целом прекратилось, однако в 50 регионах оно все-таки продолжалось. Состояние бюджетов регионов стало улучшаться еще в прошлом году, за первые 5 месяцев 2018 г. доходы выросли на 10% (к сопоставимому периоду 2017 г.). В том числе поступления НДФЛ увеличились на 13% благодаря значительным дополнительным выплатам заработной платы для выполнения майских указов.

[1]Источник информации: «Мониторинг экономической ситуации в России» №№ 74, 75 Июль 2018 г.» Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара (www.iet.ru)

### 9.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу, расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Главные реки – Обь и Омь. Территория – 177,8 тысяч кв. км. Новосибирская область находится в умеренном климатическом поясе, климат континентальный. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков. В Новосибирской области по данным Новосибирскстата, на 01.01.2015 г. проживает 2 746 822 человек, из которых 2 156 818 человек – городские жители.

Новосибирская область характеризуется выгодным размещением на пересечении важнейших транспортных коммуникаций (железнодорожных, автомобильных, водных, воздушных), относительно благоприятными условиями жизнедеятельности и хозяйствования, близостью важнейших сырьевых баз (нефть, газ, уголь, черные и цветные металлы). На территории области разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь, тугоплавкие глины, торф. На северо-западе области открыты месторождения нефти и природного газа. Эти факторы способствуют развитию в Новосибирской области мощного индустриального, агропромышленного и научного потенциала.

Основные показатели социально-экономического положения в Новосибирской области в 2018 году по данным федеральной службы государственной статистики (Новосибирскстат, http://novosibstat.gks.ru/) следующие:

**Таблица 1 – Социально-экономическое положение Новосибирской области***

| | *Январь – июнь 2018г. в % к январю – июню 2017г.* |
|---|---|
| *Производство товаров и услуг* | |
| Индекс промышленного производства | 105,4 |
| Объем работ по виду деятельности «Строительство» | 106,7 |
| Введено в действие жилых домов | 101,4 |
| Грузооборот автомобильного транспорта | 103,9 |
| *Рынки товаров и услуг* | |
| Оборот розничной торговли | 104,8 |
| Оборот общественного питания | 101,9 |
| Объем платных услуг населению | 102,1 |
| *Цены* [1)] | |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | 105,7 |
| Индекс потребительских цен | 101,5 |
| - на продовольственные товары | 101,0 |
| - на непродовольственные товары | 102,2 |
| - на платные услуги населению | 101,3 |
| *Уровень жизни населения* | |
| Реальные располагаемые денежные доходы [2)] | 98,9 |

1. Июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.
2. Предварительные данные за январь – май 2018 г. в % к январю – маю 2017 г.

В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе – мае 2018 г. относительно января – мая 2017 г. составили 97,5%.

*Источник информации - Пресс-релиз № 147 от 20 июля 2018 года

Административным центром Новосибирской области является город ***Новосибирск***. Постоянное население на 01 января 2016 г. – 1 584,1 тыс. человек (57,7 % населения Новосибирской области). Территория города – 502,7 кв. км. Плотность населения – 3,2 тыс. человек на 1 Га. С 13 мая 2000 года - центр Сибирского федерального округа.

Современный Новосибирск - это деловой, торгово-финансовый, научно-промышленный и культурный центр азиатской части России. В Новосибирске находится резиденция полномочного представителя Президента Российской Федерации по Сибирскому федеральному округу, расположены представительство Министерства иностранных дел Российской Федерации, Сибирское таможенное управление, представительства иных федеральных органов и ведомств, штаб-квартиры межрегиональных организаций.

В структуре городской территории 34,2 % занимает селитебная часть (включая индивидуальную застройку), 12,6 % – производственная, 37,8 % – ландшафтно-рекреационные зоны (в т.ч. и садово-огородные участки), 8,5 % – поверхностные воды, 6,9 % – прочие, в том числе свалки и кладбища. При этом 28,6 % селитебной территории занято производственно-складскими объектами.

Город разделен на десять административных районов - Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский, Центральный. Самыми крупными из них по численности населения являются: Ленинский – 295,9 тыс. человек (18,7% численности населения города), Октябрьский – 218,7 тыс. человек (13,8%), Калининский – 194,7 тыс. человек (12,3%) районы; по занимаемой площади – Советский (89,2 кв. км), Ленинский (76,1 кв. км), Заельцовский (69,9 кв. км) районы.

Три района (Железнодорожный, Заельцовский и Центральный) объединены в Центральный округ с единой администрацией. По численности населения Центральный округ (287,8 тыс. человек, 18,2% численности населения города) сопоставим с самым крупным - Ленинским районом.

Новосибирск является центром Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с Новосибирском, находящихся от его центра в пределах полуторачасовой доступности. Население агломерации превышает 2 млн. человек, а ее доля в валовом региональном продукте Новосибирской области превышает 3/4 и практически целиком определяет тенденции развития областной экономики. По экономическому признаку в состав агломерации попадают города областного значения Бердск, Обь, поселки городского типа Кольцово и Краснообск, Новосибирский сельский район, а также ряд других близлежащих к Новосибирску районов области, в том числе Искитимский, Колыванский, Ордынский, Тогучинский.

***Экономика***

Основу экономики Новосибирска составляют промышленность, торговля и сфера услуг, транспорт, строительство, наука и научное обслуживание. Город успешно развивается при отсутствии в регионе крупных ресурсодобывающих предприятий, что отличает его от большинства крупных городов Сибири.

В городе осуществляют деятельность более 120 тыс. предприятий и организаций и более 42 тыс. индивидуальных предпринимателей. В экономике города занято около 820 тыс. человек, из них более половины работает на крупных и средних предприятиях и в организациях города, более четверти — в малых и микропредприятиях.

***Промышленность***

Основу производственного комплекса города составляют более 220 крупных и средних промышленных предприятий, которые производят почти 2/3 областного выпуска промышленной продукции и услуг, а также более 600 малых промышленных предприятий. Каждый пятый из числа работников предприятий и организаций города — занят в промышленном производстве.

Промышленный комплекс Новосибирска ориентирован на обрабатывающие и наукоемкие отрасли производства. Среди ключевых отраслей промышленности необходимо назвать авиапромышленность, атомную промышленность, машиностроение, энергетику,

металлообработку, фармацевтику. Новосибирск является одним из ведущих поставщиков ядерного топлива на мировые энергетические рынки.

***Транспорт***

Новосибирск - крупнейший транспортный узел Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей, включая Транссиб. Имеется железнодорожный выход в Среднюю Азию. В городе 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал "Новосибирск-Главный" - крупнейший за Уралом. В Новосибирске расположена крупнейшая в России сортировочная железнодорожная станция, позволяющая осуществлять прием и обработку рекордного количества грузов.

Новосибирск связан авиационными линиями с более чем 100 городами России, СНГ и мира. В пределах городской агломерации (в 17 км от центра Новосибирска, на территории г. Обь Новосибирской области) расположен один из крупнейших в стране и самый крупный в Сибири аэропорт «Толмачево», который по своим техническим возможностям может обслуживать все виды современных самолетов отечественного и зарубежного производства пассажирского и грузового назначения. Наличие аэропорта столь высокого класса обеспечивает динамичную связь нашего города с крупнейшими мегаполисами мира, что делает комфортным осуществление международных деловых и туристических визитов.

Через Новосибирск проходят две автодороги федерального значения: М-51 «Байкал» (от Челябинска через Омск, Кемерово, Красноярск до Читы с выходом на федеральную трассу «Амур» от Читы до Хабаровска) и М-52 «Чуйский тракт» (через Бийск к границе с Монголией). Имеется автовокзал (автобусное сообщение с районами Новосибирской области и рядом городов соседних регионов Сибири и Республики Казахстан).

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном.

***Строительство***

В 2007 году был утвержден Генеральный план города и местные нормативы градостроительного проектирования, благодаря которым удалось существенно повысить эффективность использования городских территорий. В 2009 году утверждены Правила землепользования и застройки города.

Новосибирск в последние годы демонстрирует высокие темпы жилищного строительства и входит в число лидеров в России, обеспечивающих наибольшие объемы ввода жилья. В 2015 году введено 1738 тыс. кв. м общей площади жилья, в том числе 195 тыс. кв. м индивидуальных жилых домов. В целях обеспечения реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» и перехода к комплексному освоению территорий в городе определены крупные территории для комплексного жилищного строительства. В городе реализуется ведомственная целевая программа по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья.

Активно ведется строительство объектов общественно-административного, спортивно-оздоровительного и культурно-развлекательного назначения, торговых комплексов.

В I полугодии 2018 года организациями Новосибирской области выполнено работ по виду деятельности «Строительство») на 46,4 млрд. рублей (106,7% к соответствующему периоду 2017 года). Помесячная динамика объема работ в 2018 году характеризовалась неустойчивостью, снижение объемов по сравнению с предыдущим месяцем наблюдалось в январе и апреле. Максимума данный показатель достиг в феврале (133,9%) и в июне (129,9%). Март и май характеризовались достаточно высокими темпами роста[1].

[1]Источник информации - Пресс-релиз № 167 от 8 августа 2018 года

***Торговля и сфера услуг***

Торговля занимает одно из ведущих мест в отраслевой структуре экономики города Новосибирска. В мае 1993 г. Новосибирск принят во Всемирную ассоциацию центров международной торговли. Торговая сеть города включает в себя более 8,5 тыс. предприятий, в числе более 4,5 тыс. стационарных объектов розничной торговли. У нас уже не один год успешно работают международные торговые сети, такие, как «Икея», «Леруа Мерлен», «Ашан», «Метро Кэш энд Кэри», «Медиа Маркт». Среднегородская обеспеченность населения площадями торговых объектов — 2039,3 кв. м на 1000 жителей.

В городе действует выставочная компания «ITE Сибирь» — новосибирский офис международной Группы компаний ITE — одного из крупнейших международных выставочных операторов. Выставки проводятся на площадях крупнейшего в Сибири выставочного комплекса «Новосибирский Экспоцентр», который соответствует лучшим мировым стандартам и в настоящее время является одним из самых современных в стране.

Новосибирск является одним из крупнейших в России региональных центров оптовой торговли. В 12 километрах от Новосибирска создан промышленно-логистический парк общей площадью 2000 га, где реализуются крупные инвестиционные проекты. Сфера бытовых услуг имеет в своем составе более 3,2 тыс. предприятий с приемной сетью и филиалами.

Город обладает развитой финансовой инфраструктурой: более 50 кредитных организаций, включая филиалы иногородних; более 300 инвестиционно-финансовых, страховых, лизинговых, консалтинговых компаний; АНО ДПО «Школа фондового рынка» (Сибирская биржа) и Сибирский филиал ПАО «Московская биржа». Имеется обширная сеть организаций, оказывающих аудиторские, консалтинговые и юридические услуги.

## 9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является объект недвижимого имущества – нежилые помещения, используемые в качестве производственно-складских и административных помещений. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

## 9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

### 9.3.1. Анализ предложения на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости[1]

В сентябре 2018 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 2 383 объектов общей площадью 1 053,4 тыс. кв. м., на общую сумму 43,2 млрд. рублей. Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 54 259 руб., по торговым – 71 384 руб., по производственно-складским помещениям – 21 126 руб.

За месяц средние удельные цены предложения выросли по офисным и производственно-складским помещениям на 0,2% и 0,1% соответственно, по торговым объектам цены снизились на 1,4%.

В 3 квартале 2018 года выборка для анализа первичного рынка коммерческой недвижимости составила 86 объектов общей площадью 25 070 кв. м., на общую сумму 1 694,7 млн. рублей. 26% составили офисные помещения, 41% - торговые и 34% - производственно-складские помещения. По первичному рынку данные собираются за квартал из-за небольшого объема предложения. Средняя цена квадратного метра на первичном рынке продажи составила: 56 787 руб. по офисным помещениям, 82 899 руб. по торговым помещениям и 36 393 руб. – по производственно-складским.

За квартал (3 кв. 2018 г. ко 2 кв. 2018 г.) средние удельные цены предложения на первичном рынке снизились по производственно-складским и офисным помещениям – на 7,5% и 3,7% соответственно, по торговым объектам цены выросли на 4,4%.

[1] Источник информации – «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2018 г.» консалтингового агентства «RID Analytics»

В сентябре 2018 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 993 объектов общей площадью 1 531,2 тыс. кв. м., на общую сумму 612,3 млн. рублей в месяц. Средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 563 руб., по производственно-складским помещениям 245 руб., по торговым помещениям – 785 руб.

За месяц арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и офисным помещениям на 0,9% и 0,4% соответственно, по торговым объектам ставки снизились на 0,3%.

В сентябре 2018 г. выборка земельных участков состояла из 283 объектов, средняя площадь участка – 19 269 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 2 007 руб.

Средний срок экспозиции в сентябре 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 53,6 недель, по производственно-складским и торговым объектам – 44,4 и 46,0 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 27,1 недель, по производственно-складским и торговым – 34,8 и 28,3 недель соответственно. На первичном рынке средний срок экспозиции в 3 квартале 2018 г. составил 25,3 недель для офисных объектов, 24,7 недель – для производственно-складских и 34,1 недель – для торговых помещений. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции в сентябре 2018 г. составил 44,2 недели.

Величина валового рентного мультипликатора в сентябре 2018 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных и торговых помещений по 8,0 и 7,6 лет соответственно, для производственно-складских – 7,2 лет.

Далее представлены основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок в Новосибирске:

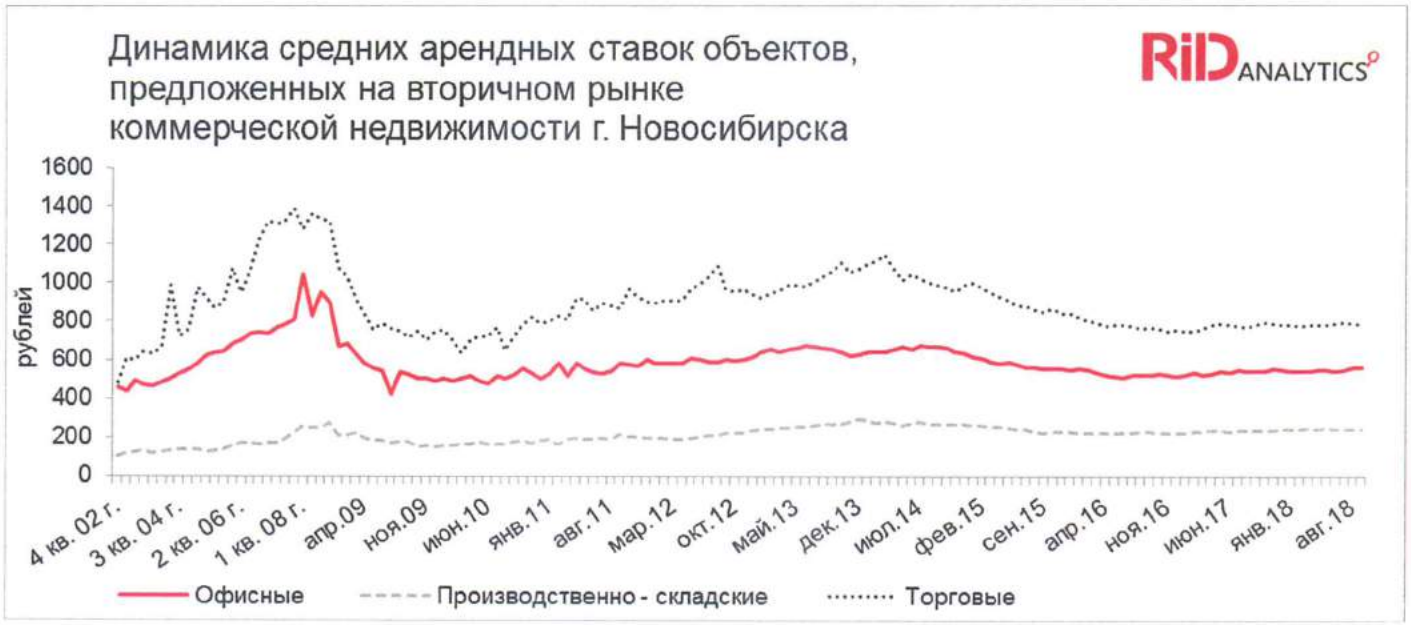



**Таблица 3 – Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости, сентябрь 2018 г.**

| Тип объекта/Показатель | Средняя цена продажи, руб. за 1 кв. м. | Мода удельной цены, руб. | Медиана удельной цены, руб. | Ошибка среднего, руб. | Ошибка среднего |
|---|---|---|---|---|---|
| Офисные | **54 259** | 50 000 | 55 194 | 1 674 | 3,1% |
| Производственно-складские | **21 126** | 23 000 | 21 645 | 978 | 4,6% |
| Торговые | **71 384** | 100 000 | 66 314 | 2 315 | 3,2% |

**Таблица 4 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, руб. за 1 кв. м. в динамике**

| Период | Офисные | Производственно – складские | Торговые |
|---|---|---|---|
| 4 квартал 2005 г. | 30 461 | 4 561 | 29 737 |
| Декабрь 2010 г. | 53 262 | 15 240 | 73 328 |
| Декабрь 2014 г. | 55 610 | 20 275 | 83 518 |
| Декабрь 2015 г. | 59 317 | 22 926 | 80 631 |
| Декабрь 2016 г. | 57 447 | 21 890 | 75 213 |
| | | | |
| Октябрь 2017 г. | 54 332 | 21 550 | 75 176 |
| Ноябрь 2017 г. | 53 925 | 21 489 | 76 329 |
| Декабрь 2017 г. | 54 812 | 21 541 | 75 636 |
| | | | |
| Январь 2018 г. | 55 499 | 21 355 | 74 862 |
| Февраль 2018 г. | 55 788 | 21 176 | 75 328 |
| Март 2018 г. | 54 952 | 21 157 | 74 528 |
| Апрель 2018 г. | 54 023 | 21 132 | 73 373 |
| Май 2018 г. | 54 334 | 20 991 | 73 072 |
| Июнь 2018 г. | 54 627 | 21 192 | 72 700 |
| Июль 2018 г. | 54 585 | 21 102 | 72 459 |
| Август 2018 г. | 54 140 | 21 114 | 72 413 |
| Сентябрь 2018 г. | 54 259 | 21 126 | 71 384 |

**Таблица 5 – Прирост средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости к предыдущему месяцу, в динамике**

| Период/Тип объекта | Офисные | Производственно – складские | Торговые |
|---|---|---|---|
| 4 квартал 2005 г.** | 40% | -13% | 71% |
| Декабрь 2010 г.* | -2,5% | 18% | -20% |
| Декабрь 2014 г.* | 1,7% | -0,8% | -17% |
| Декабрь 2015 г. | 6,7% | 13% | -3,5% |
| Декабрь 2016 г. | -3,2% | -4,5% | -6,7% |
| | | | |
| Октябрь 2017 г. | -5,4% | -1,6% | -0,05% |
| Ноябрь 2017 г. | -0,7% | -0,3% | 1,5% |
| Декабрь 2017 г. | 1,6% | 0,2% | -0,9% |
| | | | |
| Январь 2018 г. | 1,3% | -0,9% | -1,0% |
| Февраль 2018 г. | 0,5% | -0,8% | 0,6% |
| Март 2018 г. | -1,5% | -0,1% | -1,1% |
| Апрель 2018 г. | -1,7% | -0,1% | -1,5% |
| Май 2018 г. | 0,6% | -0,7% | -0,4% |
| Июнь 2018 г. | 0,5% | 1,0% | -0,5% |
| Июль 2018 г. | -0,1% | -0,4% | -0,3% |
| Август 2018 г. | -0,8% | 0,1% | -0,1% |
| Сентябрь 2018 г. | 0,2% | 0,1% | -1,4% |
| **Прирост за год*** | **-1,0%** | **-1,9%** | **-5,6%** |

***к 4 кварталу предыдущего года; *к декабрю предыдущего года*

**к декабрю предыдущего года*

**Таблица 6 – Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, сентябрь 2018 г.**

| Тип объекта/Показатель | Средняя арендная ставка, руб. за 1 кв. м. | Мода удельной ставки, руб. за 1 кв. м. | Медиана удельной ставки, руб. за 1 кв. м. | Ошибка среднего, руб. | Ошибка среднего |
|---|---|---|---|---|---|
| Офисные | **563** | 600 | 557 | 10 | 1,8% |
| Производственно-складские | **245** | 250 | 250 | 5 | 2,1% |
| Торговые | **785** | 1 000 | 768 | 27 | 3,4% |

**Таблица 7– Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, руб. в динамике**

| Период/Тип объекта | Офисные | Производственно – складские | Торговые |
|---|---|---|---|
| 4 квартал 2005 г. | 642 | 139 | 899 |
| Декабрь 2010 г. | 507 | 184 | 789 |
| Декабрь 2014 г. | 634 | 269 | 987 |
| Декабрь 2015 г. | 553 | 229 | 841 |
| Декабрь 2016 г. | 518 | 227 | 757 |
| | | | |
| Октябрь 2017 г. | 543 | 236 | 795 |
| Ноябрь 2017 г. | 554 | 239 | 789 |
| Декабрь 2017 г. | 549 | 243 | 786 |
| | | | |
| Январь 2018 г. | 544 | 243 | 784 |
| Февраль 2018 г. | 546 | 246 | 779 |
| Март 2018 г. | 547 | 249 | 782 |
| Апрель 2018 г. | 553 | 248 | 784 |
| Май 2018 г. | 550 | 250 | 784 |
| Июнь 2018 г. | 545 | 247 | 790 |
| Июль 2018 г. | 551 | 246 | 793 |
| Август 2018 г. | 561 | 243 | 787 |
| Сентябрь 2018 г. | 563 | 245 | 785 |

**Таблица 8 – Прирост средних арендных ставок объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости по разным типам объектов к предыдущему указанному в таблице периоду, в динамике**

| Период/Тип объекта | Офисные | Производственно – складские | Торговые |
|---|---|---|---|
| 4 квартал 2005 г.** | 16% | -1,0% | 19% |
| Декабрь 2010 г.* | 3,3% | 15% | 6,5% |
| Декабрь 2014 г.* | 0,6% | -9,7% | -7,9% |
| Декабрь 2015 г. | -13% | -15% | -15% |
| Декабрь 2016 г. | -6,3% | -0,9% | -10% |
| | | | |
| Октябрь 2017 г. | 4,8% | 4,0% | 5,0% |
| Ноябрь 2017 г. | 2,1% | 1,4% | -0,8% |
| Декабрь 2017 г. | -0,9% | 1,5% | -0,4% |
| | | | |
| Январь 2018 г. | -1,0% | 0,1% | -0,2% |
| Февраль 2018 г. | 0,3% | 1,1% | -0,6% |
| Март 2018 г. | 0,3% | 1,3% | 0,4% |
| Апрель 2018 г. | 1,1% | -0,2% | 0,2% |
| Май 2018 г. | -0,6% | 0,6% | 0,1% |
| Июнь 2018 г. | -0,9% | -1,0% | 0,8% |
| Июль 2018 г. | 1,2% | -0,6% | 0,4% |
| Август 2018 г. | 1,8% | -1,2% | -0,8% |
| Сентябрь 2018 г. | 0,4% | 0,9% | -0,3% |
| **Годовой прирост *** | **2,6%** | **0,9%** | **-0,2%** |

***прирост к 4 кварталу предыдущего года; * к декабрю предыдущего года*

Важный индикатор состояния рынка недвижимости - срок экспозиции объектов на рынке. Срок экспозиции зависит от ценовой категории объекта, местоположения, типа условий продажи. Снижение среднего срока экспозиции объектов на рынке свидетельствует о том, что спрос растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

Показателем инвестиционной привлекательности объектов служит величина валового рентного мультипликатора (отношение цены покупки объекта к годовому доходу, который можно получить от сдачи его в аренду). Величина валового рентного мультипликатора (ВРМ) указывает, за сколько лет купленный объект полностью окупится при сдаче его в аренду.

**Таблица 9 – Величина валового рентного мультипликатора, сентябрь 2018 г.**

| Тип объекта | Средняя цена продажи, руб./ кв. м. | Средняя арендная ставка, руб./кв. м. | ВРМ, лет |
|---|---|---|---|
| Офисные | 54 259 | 563 | 8,0 |
| Производственно-складские | 21 126 | 245 | 7,2 |
| Торговые | 71 384 | 785 | 7,6 |

### 9.3.2. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости, обоснование их значений или диапазонов значений

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В *таблице 10* приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

**Таблица 10 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен объектов недвижимости**

| Группа факторов | Элементы сравнения для сделок купли-продажи |
|---|---|
| 1. Качество прав | 1.1 Обременение объекта договорами аренды<br>1.2 Сервитуты и общественные обременения<br>1.3 Качество права на земельный участок в составе объекта |
| 2. Условия финансирования | 2.1 Льготное кредитование продавцом покупателя<br>2.2 Платеж эквивалентом денежных средств |
| 3. Особые условия | 3.1 Наличие финансового давления на сделку<br>3.2 Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой<br>3.3 Обещание субсидий или льгот на развитие |
| 4. Условия рынка | 4.1 Изменение цен во времени<br>4.2 Отличие цены предложения от цены сделки |
| 5. Местоположение | 5.1 Престижность района<br>5.2 Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения<br>5.3 Доступность объекта (транспортная и пешеходная). Качество окружения (рекреация и экология) |
| 6. Физические характеристики | 6.1 Характеристики земельного участка<br>6.2 Размеры и материалы строений<br>6.3 Износ и потребность в ремонте строений<br>6.4 Состояние окружающей застройки |
| 7. Экономические характеристики | 7.1 Возможности ресурсосбережения<br>7.2 Соответствие объекта принципу ННЭИ |
| 8. Сервис и дополнительные элементы | 8.1 Обеспеченность связью и коммунальными услугами<br>8.2 Наличие парковки и (или) гаража<br>8.3 Состояние системы безопасности<br>8.4 Наличие оборудования для бизнеса |

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

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

Право собственности включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения. Право владения означает физическое обладание предметом собственности. Обычно владение означает и пользование, с отстранением всех других претендентов. Собственнику принадлежит право распоряжения. Оно (право распоряжения) выражается в праве собственника продать, заложить объект, передать его в дар, обменять, завещать по наследству, сдать в аренду по частям или полностью, передать другому лицу в бесплатное пользование. У владельца - не собственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта, привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается па величину поправки, которая, как правило, определяется экспертным методом, либо, при наличии необходимого количества аналогов, с помощью метода парных продаж.

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

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не

деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

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

3. *Группа факторов, именуемая условиями продажи*, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. При наличии особых условий совершения сделки могут быть следующие варианты:

- при срочной продаже – снижение цены по договорённости;
- при наличии финансового давления - сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются;
- при обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. *Условия рынка* связаны с изменениями соотношения спроса и предложения. Эти изменения влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Как правило, величина корректировок на время экспозиции определяется на основании различных статистических данных. Динамика изменения цен и арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска приведена в подразделе 9.3.1 настоящего отчета.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены результаты экспертных оценок скидки на торг для объектов недвижимости Новосибирска, содержащиеся в статье М.В. Живаева

«Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2017 г.», размещенной на сайте Новосибирского регионального объединения Российского общества оценщиков (http://www.noroo.ru).

**Таблица 11 – Индексы рынка недвижимости Новосибирской области**

| Наименование объекта | Значение параметра | | |
|---|---|---|---|
| | Минимум | Максимум | Среднее |
| Скидка на торг при продаже, % | | | |
| Торговые помещения | 3 | 15 | 9 |
| Офисные помещения | 3 | 15 | 9 |
| Производственно-складские помещения | 4 | 19 | 11 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | 3 | 17 | 10 |
| Скидка на торг при аренде, % | | | |
| Торговые помещения | 3 | 13 | 8 |
| Офисные помещения | 2 | 13 | 8 |
| Производственно-складские помещения | 3 | 16 | 10 |
| Величина недозагрузки площадей | | | |
| Торговые помещения | 5 | 20 | 12 |
| Офисные помещения | 6 | 24 | 15 |
| Производственно-складские помещения | 5 | 25 | 15 |
| Величина неплатежей при аренде | | | |
| Торговые помещения | 1 | 14 | 8 |
| Офисные помещения | 1 | 14 | 8 |
| Производственно-складские помещения | 2 | 16 | 9 |

5. *К факторам местоположения* относятся:

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

- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами;

-транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта;

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

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных, полученных независимыми исследовательскими компаниями. В *таблицах 12 и 13* приведены данные консалтингового агентства «RID Analytics», показывающие разброс средних удельных цен объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района расположения.

**Таблица 12 - Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района г. Новосибирска, сентябрь 2018 г.**

| Район/Тип объекта | Офисы | Производственно – складские | Торговые |
|---|---|---|---|
| Дзержинский | 41 321 | 23 210 | 69 508 |
| Железнодорожный | 58 949 | 25 265 | 92 629 |
| Заельцовский | 52 632 | 25 053 | 71 440 |
| Калининский | 44 147 | 17 145 | 72 464 |
| Кировский | 38 522 | 23 989 | 60 969 |
| Ленинский | 50 630 | 20 564 | 80 431 |
| Октябрьский | 49 906 | 25 441 | 68 263 |
| Первомайский | 48 802 | 18 138 | 48 411 |
| Советский | 54 535 | 22 883 | 57 031 |
| Центральный | 69 699 | 33 029 | 98 335 |
| Пригород | 34 464 | 16 506 | 48 422 |

**Таблица 13– Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района, март 2018г.**

| Район/Тип объекта | Офисы | Производственно – складские | Торговые |
|---|---|---|---|
| Дзержинский | 439 | 238 | 709 |
| Железнодорожный | 653 | 310 | 860 |
| Заельцовский | 488 | 239 | 676 |
| Калининский | 498 | 250 | 743 |
| Кировский | 433 | 263 | 683 |
| Ленинский | 501 | 241 | 838 |
| Октябрьский | 532 | 272 | 695 |
| Первомайский | 490 | 201 | 537 |
| Советский | 629 | 202 | 695 |
| Центральный | 671 | 370 | 1 097 |
| Пригород | 365 | 236 | 625 |

Следует иметь ввиду, что результаты исследований влияния фактора местоположения, полученные разными исследовательскими компаниями, могут иметь существенные различия, объясняющимися, прежде всего, качеством выборки объектов при расчете средних цен в том или ином случае, так как кроме района местоположения на цену объекта, включенного в выборку, оказывают также существенное (измеряемое десятками процентов) влияние и другие факторы – конструктивные характеристики здания и его оснащение системами комфорта и безопасности, качество отделки, площадь объекта, этаж размещения, наличие отдельного входа, расположение по отношению к магистрали - на красной линии или внутриквартальное, наличие либо отсутствие автопарковок, срок экспозиции объекта – при большом сроке с момента размещения предложения о продаже возможно снижение цены со стороны собственника. Кроме этого, исследованиям подлежат преимущественно цены предложений к продаже (вследствие практического отсутствия информации

о фактических ценах сделок, носящих конфиденциальный характер), на которые значительное влияние оказывают субъективное мнение собственника о цене объекта и величина надбавки на предполагаемый торг с потенциальным покупателем.

6. *Физическими характеристиками* обладают земельный участок и улучшения.

- к характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова, наличие и режимы проявления грунтовых вод;
- из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков;
- в состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу);
- кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

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

В *таблице 14 и 15* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и аренды 1 кв. м от площади объекта.

**Таблица 14 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке недвижимости, в зависимости от их площади, сентябрь 2018 г.**

| **Офисные** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-250 кв. м. | 250-500 кв. м. | более 500 кв. м. |
| Число объектов | 320 | 236 | 95 | 85 |
| Доля от общего числа объектов | 43% | 32% | 13% | 12% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 60 306 | 54 170 | 54 052 | 53 331 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 113% | 102% | 101% | 100% |
| **Производственно-складские** | | | | |
| Показатель/Размер | до 500 кв. м. | 500-1000 кв. м. | 1000-5000 кв. м. | более 5000 кв. м. |
| Число объектов | 249 | 109 | 140 | 21 |
| Доля от общего числа объектов | 48% | 21% | 27% | 4% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 25 590 | 22 780 | 21 805 | 17 954 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 143% | 127% | 121% | 100% |
| **Торговые** | | | | |
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-200 кв. м. | 200-600 кв. м. | более 600 кв. м. |
| Число объектов | 452 | 327 | 214 | 85 |
| Доля от общего числа объектов | 42% | 30% | 20% | 8% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 78 373 | 72 390 | 69 025 | 70 721 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 114% | 105% | 100% | 102% |

*Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.*

**Таблица 15 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке недвижимости, в зависимости от их площади, сентябрь 2018 г.**

| Офисные | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-250 кв. м. | 250-500 кв. м. | Более 500 кв. м. |
| Число объектов | 1 047 | 255 | 95 | 84 |
| Доля от общего числа объектов | 71% | 17% | 6% | 6% |
| Средняя ар. ставка, руб./кв. м. | 579 | 581 | 551 | 551 |
| Разница цен (к мин. цене) | 105% | 106% | 100% | 100% |
| **Производственно-складские** | | | | |
| Показатель/Размер | до 500 кв. м. | 500-1000 кв. м. | 1000-5000 кв. м. | Более 5000 кв. м. |
| Число объектов | 642 | 246 | 282 | 30 |
| Доля от общего числа объектов | 54% | 21% | 24% | 3% |
| Средняя ар. ставка, руб./кв. м. | 245 | 220 | 232 | 293 |
| Разница цен (к мин. цене) | 111% | 100% | 106% | 133% |
| **Торговые** | | | | |
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-200 кв. м. | 200-600 кв. м. | Более 600 кв. м. |
| Число объектов | 613 | 311 | 248 | 82 |
| Доля от общего числа объектов | 49% | 25% | 20% | 7% |
| Средняя ар. ставка, руб./кв. м. | 927 | 873 | 733 | 737 |
| Разница цен (к мин. цене) | 127% | 119% | 100% | 101% |

*Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.*

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются с учётом издержек на проведение ремонтных работ. Сначала разделение на 3 вида отделки: простая, улучшенная и евроремонт, далее:

- через УПВС найти соотношение простой и повышенной отделки;
- по данным строительных компаний города, таких как «СмартСтрой Сибирь» тел. 292-42-90, «СибСтрой» тел. 531-96-58, «Сибирский Стиль» тел. 291-52-53, взять данные о средней стоимости проведения простого, улучшенного и евроремонта 1 кв. м. помещения. Средняя стоимость качественного ремонта на Новосибирском рынке составляет 2 700 – 3 500 руб./кв. м.

В *таблицах 16 и 17* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от состояния объекта.

**Таблица 16 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния**

| Показатель/Состояние объекта | Без ремонта/самоотделка | Ремонт | Евроремонт |
|---|---|---|---|
| **Офисные** | | | |
| Число объектов | 70 | 298 | 51 |
| Доля от общего числа объектов | 17% | 71% | 12% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 48 476 | 57 177 | 63 426 |
| Разница цен (в % от мин. Цены) | 100% | 118% | 131% |
| **Производственно-складские** | | | |
| Число объектов | 30 | 72 | 14 |
| Доля от общего числа объектов | 26% | 62% | 12% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 21 643 | 27 601 | 25 039 |
| Разница цен (в % от мин. Цены) | 100% | 128% | 116% |
| **Торговые** | | | |
| Число объектов | 110 | 295 | 72 |
| Доля от общего числа объектов | 23% | 62% | 15% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 62 590 | 71 734 | 91 049 |
| Разница цен (в % от мин. Цены) | 100% | 115% | 145% |

*Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.*

**Таблица 17 - Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния**

| Параметры/Состояние объекта | Без ремонта | Ремонт | Евроремонт |
|---|---|---|---|
| **Офисные** | | | |
| Число объектов | 56 | 590 | 89 |
| Доля от общего числа объектов | 8% | 80% | 12% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 542 | 591 | 648 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 109% | 120% |
| **Производственно-складские** | | | |
| Число объектов | 32 | 116 | 14 |
| Доля от общего числа объектов | 20% | 72% | 9% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 252 | 252 | 229 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 110% | 110% | 100% |
| **Торговые** | | | |
| Число объектов | 80 | 359 | 63 |
| Доля от общего числа объектов | 16% | 72% | 13% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 749 | 772 | 971 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 103% | 130% |

В *таблицах 18 и 19* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от этажа расположения объекта.

**Таблица 18 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа**

| Показатель/Расположение объекта | Цоколь, подвал | Первый этаж | Второй – третий этаж | Четвертый этаж и выше |
|---|---|---|---|---|
| **Офисные** | | | | |
| Число объектов | 134 | 186 | 154 | 139 |
| Доля от общего числа объектов | 22% | 30% | 25% | 23% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 43 061 | 55 004 | 57 246 | 57 114 |
| Разница цен (в % от мин. Цены) | 100% | 128% | 133% | 133% |
| **Производственно-складские** | | | | |
| Число объектов | 121 | 81 | 31 | 6 |
| Доля от общего числа объектов | 51% | 34% | 13% | 3% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 21 684 | 23 680 | 21 798 | 23 964 |
| Разница цен (в % от мин. Цены) | 100% | 109% | 101% | 111% |
| **Торговые** | | | | |
| Число объектов | 273 | 535 | 83 | 30 |
| Доля от общего числа объектов | 30% | 58% | 9% | 3% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 55 645 | 81 428 | 73 570 | 72 358 |
| Разница цен (в % от мин. Цены) | 100% | 146% | 132% | 130% |

**Таблица 19 - Распределение и средние арендные ставки предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа**

| Показатель/Этаж | Цоколь, подвал | Первый этаж | Второй – третий этаж | Четвертый этаж и выше |
|---|---|---|---|---|
| **Офисные** | | | | |
| Число объектов | 125 | 324 | 528 | 329 |
| Доля от общего числа объектов | 10% | 25% | 40% | 25% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 482 | 573 | 589 | 606 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 119% | 122% | 126% |
| **Производственно-складские** | | | | |
| Число объектов | 99 | 271 | 125 | 26 |
| Доля от общего числа объектов | 19% | 52% | 24% | 5% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 257 | 251 | 232 | 173 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 148% | 144% | 134% | 100% |
| **Торговые** | | | | |
| Число объектов | 172 | 744 | 154 | 36 |
| Доля от общего числа объектов | 16% | 67% | 14% | 3% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 581 | 899 | 668 | 733 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 155% | 115% | 126% |

7. *К экономическим относятся характеристики*, которые оказывают влияние на доходность объекта:

- возможности экономии ресурсов. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов;
- использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. *Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса*, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий): наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

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

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирска весьма развит. Объем предложения к продаже на вторичном рынке в сентябре 2018 г. составлял 2 383 объектов общей площадью 1 053,4 тыс. кв. м., на общую сумму 43,2 млрд. рублей. Объем предложения сдачи в аренду составлял 3 993 объектов общей площадью 1 531,2 тыс. кв. м., на общую сумму 612,3 млн. рублей в месяц.

Средний срок экспозиции в сентябре 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 53,6 недель, увеличившись за 9 месяцев (по сравнению с декабрем 2017 г.) на 10,7%. По торговым объектам срок экспозиции составил 46,0 недель (увеличение за тот же период составило 7,0%). По производственно-складским объектам срок экспозиции составил 44,4 недель (увеличение составило 4,5%). На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 27,1 недели, по производственно-складским и торговым – 34,8 и 28,3 недель соответственно.

Указанный выше рост срока экспозиции на рынке продажи офисных и торговых объектов свидетельствует о превышении предложения над спросом, что предполагает возможность существенной величины скидки на торг в процессе совершения сделки купли-продажи.

Анализ ценовых тенденций рынка недвижимости Новосибирска показал снижение цен за период с декабря 2017 г. по сентябрь 2018 г. в размере 1,0% для офисных, 1,9% для производственно-складских и 5,6% для торговых объектов. За тот же период времени арендные ставки увеличились на 2,6% для офисных объектов и практически не изменились для производственно-складских и торговых объектов.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

### 10.1. Основные понятия и термины

В соответствии с ФСО № 1:

1. *К объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. *Цена* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. *Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. *Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. *Подход к оценке* - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. *Метод проведения оценки объекта оценки* - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. *Дата определения стоимости объекта оценки* (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7. *Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. *Объект-аналог* - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. *Основными подходами*, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.
10. *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
11. *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.
12. *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 соответствии с ФСО № 2:

1. *При использовании понятия стоимости* при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие *виды стоимости объекта оценки*: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

2. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В соответствие со статьей 3 Федерального закона № 135-ФЗ:

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 15 МСФО 13: Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

В соответствии с п. 24 МСФО 13: Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Таким образом, исходя из приведенных определений, для целей настоящей оценки справедливая стоимость объекта оценки совпадает с его рыночной стоимостью.

## 10.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основанием для проведения работ по оценке стоимости недвижимости является договор между оценщиком и заказчиком. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка стоимости недвижимости, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости включает пять этапов:

1. *Определение основных вопросов оценки.* На этом этапе устанавливаются следующие параметры оценки:

- цель оценки;
- стандарты оценки, в соответствии с которыми определяется стоимость;
- правовой режим и объем оцениваемых прав на недвижимость (форма собственности, кадастровый номер, сервитуты и ограничения вещных прав на недвижимость, определение даты проведения оценки).

2. *Сбор, проверка и анализ информации.* На этом этапе анализируются *общие данные* (информация о природных, экономических, социальных и других факторах, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости) и *специальные данные* (характеристики объекта недвижимости,

потенциал его местоположения, социально-экономическая ситуация в регионе с характеристикой состояния рынка недвижимости). Источниками информации являются:

- непосредственный осмотр объекта недвижимости и прилегающей территории и изучение документации для идентификации объекта оценки,
- информация от собственника объекта и представителей эксплуатационных служб,
- исследование рынка недвижимости и практики продаж.

3. *Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.* Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта будет максимальной.

4. *Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке – затратного, сравнительного и доходного и согласование полученных результатов.* В рамках каждого из подходов к оценке оценщик самостоятельно определяет конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

5. *Подготовка отчета об оценке.* При составлении отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости руководствуются следующими основными требованиями:

- своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта недвижимости является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором;
- отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение;

отчет должен содержать сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенными с точки зрения полноты обоснования примененного им метода расчета стоимости. Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование определяемого вида стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

## 10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. *Допустимость с точки зрения законодательства:* рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

2. *Физическая осуществимость:* рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

3. *Финансовая оправданность:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

4. *Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):* рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

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

Фактическим использованием оцениваемых помещений является их использование в качестве объекта производственно-складского (в основном) и административного назначения. Данное использование соответствует этажу расположения, физическим и конструктивным характеристикам помещений.

Основываясь на этом анализе и принимая во внимание правовые и физические особенности оцениваемых объектов, физические условия и экономическую жизненность вариантов использования, потенциал местоположения, господствующие рыночные условия и преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости в ближайшем окружении, на основе основных критериев (физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства, экономической оправданности, финансовой осуществимости и максимальной продуктивности) оценщик пришел к выводу: *наилучшее и наиболее эффективное использования объекта оценки — его текущее использование в качестве помещений производственно-складского и административного назначения.*

## 10.4. Обоснование выбора подходов и методов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (ФСО № 1, Часть IV п. 20). Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

***Доходный подход*** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанный на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход в оценке недвижимости представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости определяется приведением ожидаемых будущих доходов, которые принесет данная недвижимость в процессе своей оставшейся экономической жизни, к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания заключается в том, что стоимость актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни актива при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом. В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость актива не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой актив с эквивалентной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО № 1, Часть III. п. 16). В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (ФСО № 7, Часть VII п. 23).

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

*Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода возможно, так как оценщик располагает доступной и достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы. Оценщик принял решение о применении в своих расчётах в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.*

***Сравнительный подход*** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанный на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, Часть III п. 13). Сравнительный подход базируется на утверждении, что рыночная стоимость объектов, находящихся в одной стране или регионе и имеющих сходные производственно-эксплуатационные характеристики, будет различаться незначительно. Возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках купли-продажи.

*Сравнительный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемых помещений, т.к. располагает доступной и достоверной информацией о характеристиках и ценах объектов-аналогов. Из существующих в рамках сравнительного подхода методов оценщиком было принято решение об использовании метода сравнительного анализа продаж.*

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО № 1, Часть III п. 19).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, *но не их частей, например жилых и нежилых помещений*. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (ФСО № 7, Часть VII п. 24).

*Учитывая положения ФСО № 7, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящей работы.*

## 10.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Сравнительный (рыночный) подход обеспечивает формирование заключения о рыночной стоимости объекта оценки на основании обработки данных о ценах сделок купли-продажи с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов.

Из двух существующих в рамках сравнительного подхода методов - метода моделирования рынка и метода сравнительного анализа сделок - для целей индивидуальной оценки объектов коммерческой недвижимости применяется *метод сравнительного анализа сделок*, который опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. При достаточно большом количестве сравнимых объектов на рынке подход даёт наиболее точные выводы о стоимости объекта оценки.

Очевидно, что подход сравнительного анализа продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости, (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общегородскому).

Анализ рынка коммерческой недвижимости Новосибирска выявил возможность применения данного подхода, поскольку на дату оценки имелась информация о ценах сделок и предложений по объектам-аналогам. Имеющие место различия между объектом оценки и объектами-аналогами корректировались с помощью поправок.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершённых в свободных рыночных условиях сделках, или о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как стоимость квадратного метра площади) и проведение сравнительного анализа;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен;
- установление стоимости оцениваемого объекта путём сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

*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.

*Объекты сравнения* – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

*Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения* (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. Принято различать следующие элементы сравнения:

- набор прав на недвижимость, передаваемые по сделке;
- условия финансирования сделки;

- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

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

*Анализ сопоставимых объектов и корректировка цены их продаж.* Для применения подхода сопоставимых продаж, оценщики провели исследование рынка с тем, чтобы найти недавно осуществлённые продажи/предложения объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

***Выбор единицы сравнения***

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиками выбрана цена за 1 кв. м площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

***Подбор аналогов***

Для проведения ретроспективной оценки Оценщиками были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу объектам-аналогам.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных, размещённых на сайте НГС – Недвижимость (http://kn.ngs.ru/), *(таблица 20)*.

В *таблице 21* показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

*Отрицательная поправка* вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

*Положительная поправка* вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

**Таблица 20 — Информация по выставленным на продажу объектам – аналогам**

| № п/п | Наименование и местоположение объектов | Физические характеристики | Цена предложения, руб. | Дата экспонирования | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| А1 | г. Новосибирск, Советский район, ориентир – ост. Ветлужская | Универсальное помещение площадью 231 кв. м, расположено на 1 этаже с отдельным входом. Современный ремонт, приличное состояние. Возможно использовать под офис, медцентр… | 9 228 000 | 23 ноября 2018 г. | https://kn.ngs.ru/view/40571531/ тел. +7 969 228-68-89 Елена Владимировна |
| А2 | г. Новосибирск, Первомайский район, Бердское шоссе | Отдельно стоящее здание площадью 700 кв. м на земельном участке 0,5 га. Высота 1 этажа 3,4 м, 2 этажа – 3,2 м, высота производственного помещения 4 м. Возможно использовать под пищевое производство. | 25 000 000 | 23 ноября 2018 г. | https://kn.ngs.ru/view/36439161/ тел. +7 903 900-01-09 Татьяна |
| А3 | г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Тухачевского, д. 21/27 | Предлагается в продажу новый комплекс площадью 2 800 кв. м под непищевое промышленное производство, склады. Теплый склад с бетонным полом. Центральные коммуникации, 600 кВт электромощности. | 99 000 000 | 23 ноября 2018 г. | https://kn.ngs.ru/view/41332282/ тел. +7 960 790-24-73 Сергей Владимирович |
| А4 | г. Новосибирск, Кировский район, ул. Северная | Универсальное помещение площадью площадью 218,1 кв. м. Отдельный вход, свободная планировка, наличие 10 кВт электрических мощностей. Централизованные коммуникации, организованная парковка. Для размещения небольшого производства, офиса. | 6 543 000 | 23 ноября 2018 г. | https://kn.ngs.ru/view/40985892/ тел. +7 960 791-93-82 Евгений Юрьевич |

**Таблица 21— Корректировки по сравнимым продажам**

| № корр. | Характеристики | Ед. изм. | Объект оценки | А1 | А2 | А3 | А4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена предложения | руб. | - | 9 228 000 | 25 000 000 | 99 000 000 | 6 543 000 |
| | Площадь объектов | кв. м | 770,7 | 231 | 700 | 2 800 | 218,1 |
| | Цена 1 ед. сравнения | руб./кв. м | - | 39 948,05 | 35 714,29 | 35 357,14 | 30 000,00 |
| | **Корректировки относительно объекта оценки** | | | | | | |
| 1 | Право собственности | - | полное | полное | полное | полное | полное |
| | корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная цена | руб./кв. м | - | 39 948,05 | 35 714,29 | 35 357,14 | 30 000,00 |
| 2 | Условия финансирования | - | собственные средства | собственные средства | собственные средства | собственные средства | собственные средства |
| | корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная цена | руб./кв. м | - | 39 948,05 | 35 714,29 | 35 357,14 | 30 000,00 |
| 3 | Условия сделки | - | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| | корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная цена | руб./кв. м | - | 39 948,05 | 35 714,29 | 35 357,14 | 30 000,00 |
| 4 | Условия рынка | - | | | | | |
| 4.1 | Дата предложения | - | 28 ноября 2018 | 23 ноября 2018 | 23 ноября 2018 | 23 ноября 2018 | 23 ноября 2018 |
| | корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная цена | руб./кв. м | - | 39 948,05 | 35 714,29 | 35 357,14 | 30 000,00 |
| 4.2 | Приведение цены предложения к цене сделки | - | - | предложение | предложение | предложение | предложение |
| | Корректировка | % | - | - 11 | - 11 | - 11 | - 11 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | - 4 394,29 | - 3 928,57 | - 3 889,29 | - 3 300,00 |
| | скорректированная цена | руб./кв. м | - | 35 553,76 | 31 785,72 | 31 467,85 | 26 700,00 |
| 5 | Местоположение | - | Советский район, ул. Инженерная | Советский район, ориентир – ост. Ветлужская | Первомайский район, Бердское шоссе | Первомайский район, ул. Тухачевского | Кировский район, ул. Северная |
| | Корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Уровень отделки | - | ремонт | ремонт | ремонт | ремонт | ремонт |
| | Корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Наличие парковки | - | есть | есть | есть | есть | есть |
| | Корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Площадь объекта | кв. м | 770,7 | 231 | 700 | 2 800 | 218,1 |
| | Корректировка | % | - | -11,0 | 0 | +4,5 | -11,0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | - 3 910,91 | 0 | + 1 416,05 | - 2 937,00 |
| 9 | Инженерные коммуникации | - | центральные | центральные | центральные | центральные | центральные |
| | Корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | Этажи | - | 1 - 4 | 1 | 1-2 | 1 | 1 |
| | Корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Транспортн. доступность | - | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| | Корректировка | % | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Общая величина корректировки по пп. 5-11 | руб./кв. м | - | - 3 910,91 | 0 | + 1 416,05 | - 2 937,00 |
| **Данные для выводов** | | | | | | | |
| | Суммарная коррекция | руб./кв. м | - | - 8 305,20 | - 3 928,57 | - 2 473,24 | - 6 237,00 |
| | в % от цены 1 кв. м | % | - | 20,8 | 11,0 | 7,0 | 20,8 |
| | Скорректированная цена | руб./кв. м | - | 31 642,85 | 31 785,72 | 32 883,90 | 23 763,00 |
| | Весовой коэффициент | - | - | 0,146 | 0,275 | 0,433 | 0,146 |
| **Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемых помещений** | | **руб./кв. м** | **31 069,06** | | | | |

***Проверка однородности выборки***

Для проверки однородности значений цен предложений продажи выбранных объектов-аналогов оценщиком был рассчитан коэффициент вариации. Вариацией признака в статистике называется различие индивидуальных значений признака внутри изучаемой совокупности. Она возникает в результате того, что индивидуальные значения складываются под влиянием разнообразных факторов. Средняя величина – это абстрактная, обобщающая характеристика признака изучаемой совокупности, но она не показывает строения совокупности, которое существенно для его познания. Расчет коэффициента вариации произведен по следующей формуле:

$$CV = \sigma / Vcp, \quad (3)$$

где $CV$ – коэффициент вариации,

$\sigma$ – среднее квадратичное отклонение,

$Vcp$– средняя величина цен предложения по объектам-аналогам.

$$\sigma = \sqrt{\frac{(V1 - Vcp)^2 + (V2 - Vcp)^2 + \cdots + (Vn - Vcp)^2}{n}}$$

$$Vcp = \frac{V1 + V2 + \cdots + Vn}{n}$$

где $V1,\ldots Vn$ – цены предложения по разным объектам-аналогам,

$n$ – количество объектов-аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность используемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 до 20% - относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения крайних значений. Расчет коэффициента вариации в данном случае, исходя из цен предложений продажи выбранных объектов-аналогов, показывает, что его величина составляет 10%; т.о. коэффициент вариации находится в допустимом диапазоне.

***Обоснование корректировок***

*1. Право собственности.* Необходимость проведения корректировки стоимости по элементу сравнения, касающемуся прав собственности, в данном случае не применялась, т.к. владельцы объектов сравнения и объекта оценки действуют на праве полной собственности.

*2. Условия финансирования*. Сделки купли-продажи в аспектах финансовых расчётов могут иметь следующие варианты: расчёт с покупателем за счёт собственных средств; за счёт полученного покупателем кредита; финансирование сделки продавцом. В связи с тем, что оценщикам неизвестны конкретные покупатели объектов-аналогов, оценка рыночной стоимости выполнена в расчёте на потенциального покупателя – физическое или юридическое лицо, основным источником финансовых расчётов для которого являются собственные средства. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

*3. Условия совершения сделки.* Данный элемент сравнения позволяет исключить из ряда сравнения объекты, либо провести по ним корректировки при выявлении отклонений от нерыночных условий продажи. Объекты – аналоги выставлены на продажу в виде публичной оферты, что само по себе допускает выполнение рыночных условий. Объект оценки также принимает участие в открытой, конкурентной сделке купли-продажи. Таким образом, корректировка по вышеназванному элементу сравнения не проводилась.

*4. Условия рынка.* Корректировка на условия рынка включает два этапа: корректировка по времени экспонирования (дате предложения) и корректировка на торг, при этом на каждом этапе производится корректировка в рублях от цены, полученной в результате корректировки по п. 3 (условия совершения сделки.

*4.1. Время экспонирования (дата предложения).* Даты экспонирования объектов-аналогов совпадают с датой оценки, корректировка по данному параметру не требуется.

*4.2. Приведение цены предложения к цене продажи.* Величина поправки на торг введена для всех объектов аналогов в размере 10% на основании результатов экспертных оценок скидки на

торг для производственно-складских объектов, приведенных в *таблице 11* подраздела 9.3.2 настоящего отчета (совпадает со средним значением диапазона значений этого параметра).

*5. Местоположение.* Данный элемент сравнения подразумевает соответствие объекта оценки и объектов сравнения одному и тому же товарному рынку. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон по отношению, например, к центру города. Объекты-аналоги, по мнению оценщика, сопоставимы с объектом оценки по транспортной доступности, состоянию окружающей природно-антропогенной среды, развитости социально-бытовой инфраструктуры, престижности расположения, корректировка на местоположение для них не требуется.

*6. Уровень отделки.* По информации владельцев, объекты-аналоги выставлены на продажу с ремонтом, корректировка не требуется. Допущение: Осмотр аналогов лично оценщиком не производился. Вывод о характеристиках аналогов был сделан на основании данных продавцов.

*7. Поправка на наличие парковки.* По информации специалистов агентств недвижимости, все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют парковочные места, корректировка не требуется.

*8. Поправка на площадь* Корректировка для объектов-аналогов А1, А3 и А4 введена на основании данных о зависимости средних удельных цен объектов производственно-складского назначения от их площади (*таблица 14* подраздела 9.3.2 настоящего отчета).

*9. Инженерные коммуникации.* По информации владельцев, все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют центральные инженерные коммуникации, корректировка не требуется.

*10. Поправка на этажность.* Оцениваемые помещения расположены на 1 – 4 этажах, объекты-аналоги – на 1-3 этажах зданий, корректировка для них по данному показателю, по мнению оценщика, нецелесообразна.

*11. Транспортная доступность* к объекту оценки, как и ко всем объектам-аналогам, определена как хорошая, корректировка не требуется.

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам не были учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости оцениваемых помещений необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж объектов-аналогов. Можно предложить следующее правило его расчета:

$$W_i = K_i^{-1} / (K_1^{-1} + K_2^{-1} + K_3^{-1} + K_4^{-1} + K_5^{-1}), \quad (4)$$

где: $K_1$, $K_2$, $K_3$, $K_4$ – величина суммарной корректировки цены предложения 1 кв. м первого, второго, третьего и четвёртого объектов–аналогов (в %);

$W_i$ – вес i – го аналога.

С учетом произведенных корректировок стоимость 1 кв. м оцениваемых помещений составила **31 069,06 рублей.** В таком случае, рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 3 303,5 кв. м, составляет: 31 069,06 · 770,7 = 23 944 925 рублей.

***Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на 28 ноября 2018 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) округленно составляет:***

***23 945 000 (двадцать три миллиона девятьсот сорок пять тысяч) рублей.***

## 10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

В соответствии с п. 23 Главы VII ФСО № 7 «*метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту*».

Формула расчета рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации:

$$\mathbf{C = ЧОД / R,} \quad (5)$$

где ЧОД — чистый операционный доход от объекта недвижимости, R — норма (коэффициент) капитализации.

***Определение чистого операционного дохода***

Чистый операционный доход определяется как разность действительного валового доход от объекта недвижимости и расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов (операционных расходов):

$$\mathbf{ЧОД = ДВД - ОР,} \quad (6)$$

где ДВД — действительный валовый доход, ОР — операционные расходы.

Действительный валовый (эффективный) доход является результатом вычитания из потенциального валового дохода потерь доходов от недозагрузки площадей и недополучения платежей по аренде объекта недвижимости и суммирования к нему дополнительных доходов, извлекаемых от объекта помимо арендной платы за предоставленные в аренду площади.

Основанием для расчета потенциального валового дохода для объекта оценки в настоящей работе являлись доходы от сдачи в аренду помещений объекта с учетом их фактического использования на дату оценки, т.е. в качестве офисных помещений.

Для выбора объектов-аналогов использована информация о сдаче в аренду помещений универсального назначения, опубликованная в сети Интернет (http://kn.ngs.ru/).

Для последующего расчета отобраны 5 объектов, максимально схожих с оцениваемыми офисными помещениями по характеристикам местоположения и площади.

В *таблице 26* приведена информация о сдаче в аренду объектов сравнения, а также указаны источники этой информации. Далее в *таблице 27* приведены результаты корректировок величин арендных ставок объектов-аналогов в отношении к объекту оценки по важнейшим ценообразующим факторам, зависящим от характеристик объекта, результаты корректировок и расчетная величина рыночной годовой ставки арендной платы для объекта оценки.

**Таблица 22 — Информация о сдаче помещений в аренду**

| Наименование и местоположение объектов | Физические характеристики | Арендная ставка, руб./кв. м в месяц | Дата экспонирования | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Аналог А1** г. Новосибирск, Советский район, ул. Печатников, д. 1 | Сдаётся в аренду универсальное помещение площадью 610,1 кв. м. | 281 | 12 ноября 2018 г. | https://kn.ngs.ru/view/34200623/ тел. +7 383 219-41-13 Ростелеком |
| **Аналог А2** г. Новосибирск, Советский район, ул. Гнесиных, д. 10/1 | Современный теплый склад площадью 2 340 кв. м, полы антипылевые. При складе офисные помещения 150 кв. м. Территория огорожена, асфальтирована. | 350 | 23 ноября 2018 г. | https://kn.ngs.ru/view/41448282/ тел. +7 913 399-39-97 Артур |
| **Аналог А3** г. Новосибирск, Первомайский район, ориентир - Бердское шоссе | Сдаётся в аренду новое производственно-складское помещение площадью 2 800 кв. м. Территория благоустроена, асфальтовое покрытие, ограждение. Отопление включено в арендную ставку, дополнительно оплачиваются электроэнергия и вода по счетчикам. | 354* | 14 ноября 2018 г. | https://kn.ngs.ru/view/40806772/ тел. +7 383 363—18-18 Марина Сергеевна |

* Примечание: введена корректировка на ставку НДС 18%

**Таблица 23 — Корректировка по аренде помещений**

| № коррект. | Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Площадь помещений, сдаваемых в аренду | кв. м | 3 303,5 | 610,1 | 2 340 | 2 800 |
| | Ставка арендной платы | руб./ кв. м в месяц | | 281 | 350 | 354 |
| | Годовая ставка арендной платы (выбранная единица сравнения) | руб./ кв. м в год | | 3 372 | 4 200 | 4 248 |
| **Корректировки относительно объекта оценки** | | | | | | |
| 1 | Качество передаваемых прав | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./ кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная ставка | руб./ кв. м | | 3 372 | 4 200 | 4 248 |
| 2 | Условия финансирования | | собственные средства | собственные средства | собственные средства | собственные средства |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./ кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная цена | руб./ кв. м | | 3 372 | 4 200 | 4 248 |
| 3 | Условия сделки | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная ставка | руб./кв. м | | 3 372 | 4 200 | 4 248 |
| 4 | Условия рынка | | | | | |
| 4.1 | Дата предложения | | 28 ноября 2018 | 12 ноября 2018 | 23 ноября 2018 | 14 ноября 2018 |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| | скорректированная ставка | руб./кв. м | | 3 372 | 4 200 | 4 248 |
| 4.2 | Приведение цены предложения к цене сделки | | | предложение | предложение | предложение |
| | корректировка | % | | -10 | -10 | -10 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | - 337 | - 420 | - 425 |
| | скорректированная ставка | руб./кв. м | | 3 035 | 3 780 | 3 823 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Местоположение | | Советский район | Советский район | Советский район | Первомайский район |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Физические характеристики | | | | | |
| 6.1 | Площадь | | 3 303,5 | 610,1 | 2 340 | 2 800 |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| 6.2 | Технич. сост. и оснащен. | | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Экономические характеристики | | одинаковые | | | |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Сервис и дополнительные элементы | | одинаковые | | | |
| | корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| | величина корректировки | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| | Величина кор-ки по пп. 5-8 | руб./кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| **Данные для выводов** | | | | | | |
| | Скорректированная ставка | руб./кв. м | | 3 035 | 3 780 | 3 823 |
| | Суммарная коррекция | руб./ кв. м | | - 337 | - 420 | - 425 |
| | в % от годовой ставки | % | | 10 | 10 | 10 |
| | Весовой коэффициент | | | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| **Итоговая годовая ставка арендной платы** | | **руб./ кв. м** | **3 546** | | | |

***Проверка однородности выборки***

Расчет коэффициента вариации, произведенный в соответствии с *формулой 1* исходя из цен предложений сдачи в аренду выбранных объектов-аналогов, показывает, что его величина составляет 11,4%; таким образом, коэффициент вариации находится в допустимом диапазоне (изменчивость вариационного ряда средняя).

***Обоснование корректировок***

*Корректировка на различие в передаваемых правах.* Поскольку функциональное использование объектов оценки и объектов-аналогов совпадают, а расчет производится с применением метода капитализации чистого операционного дохода от сдачи объектов в аренду, т.е. принимается, что передаваемое право для объекта оценки — право аренды, что совпадает с правовым режимом объектов-аналогов, корректировка по этому элементу сравнения не производилась.

*Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов.* Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки — расчет арендатора с арендодателем за счет собственных средств, поэтому данная корректировка не вводилась.

*Корректировка на условия сделки.* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения, либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не производится.

*Корректировка на условия рынка.*

*Корректировка на время экспонирования* не вводилась, поскольку годовой прирост арендных ставок производственно-складских объектов, зафиксированный специалистами компании «RID Analytics» в сентябре 2018 г. (см. *таблицу 9* настоящего отчета) незначителен.

*Отличие цены предложения от цены сделки* подлежит корректировке, определяемой на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. Указанная корректировка для всех объектов-аналогов определена на уровне 10% (соответствует средней величине скидки на торг при аренде производственно-складских объектов по результатам экспертных оценок, приведенным в *таблице 11* раздела 9.3 настоящего отчета).

*Корректировка на местоположение.* Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировки по данному параметру определяются с учетом отдаленности от центра деловой активности, престижности района и качества окружения, транспортной доступности объекта оценки и объектов-аналогов. Для всех объектов-аналогов указанные характеристики местоположения идентичны объекту оценки, корректировка не требуется.

*Корректировка на физические характеристики.* Данная корректировка проводится из учета влияния на выбранную единицу сравнения (ставку арендной платы) таких ценообразующих факторов, как площадь, техническое состояние и оснащение помещений и проч. Корректировка по площади не производилась, поскольку для объекта оценки также, как и объектов-аналогов имеется возможность сдачи в аренду помещений частями. Корректировка на характеристики технического состояния и оснащения также не вводилась.

*Корректировка на экономические характеристики.* Как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов можно сделать заключение о равенстве их экономического положения вследствие соответствия использования объектов принципу ННЭИ и равных возможностях по ресурсосбережению. Корректировка по этому элементу сравнения не производилась.

*Корректировка на сервис и дополнительные элементы.* Выбранные объекты-аналоги по наличию дополнительных элементов сервиса практически идентичны с объектом оценки. Корректировка по этому элементу сравнения не производилась.

С учетом произведенных корректировок рыночную арендную ставку 1 кв. м для помещений оцениваемого здания примем равной **3 546 руб./кв. м** в год с учетом НДС.

Рассчитаем потенциальный валовый доход для помещений оцениваемого здания по следующей формуле:

$$\mathbf{ПВД = A \cdot S}, \quad (7)$$

где: **A** — годовая ставка арендной платы за 1 кв. м площади, сдаваемой в аренду;
**S** — площадь оцениваемых помещений, пригодная для сдачи в аренду.

Таким образом, потенциальный валовый доход для нежилого помещения общей площадью 3 303,5 кв. м ПВД = 3 546 · 770,7 = **2 732 902 рублей.**

Для расчета действительного валового дохода ДВД необходимо вычесть потери от недоиспользования площадей и потери от недосбора арендной платы и добавить дополнительные доходы от объекта недвижимости:

$$\mathbf{ДВД = ПВД – Потери + Дополнительные\ доходы} \quad (8)$$

Недоиспользование объекта недвижимости определяется коэффициентом, рассчитываемым по формуле:

$$\mathbf{К_{нд} = (Д_п \cdot Т_с) / N_а}, \quad (9)$$

где $\mathbf{Д_п}$ - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$\mathbf{Т_с}$ - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$\mathbf{N_а}$ - число арендных периодов в году.

Оцениваемые помещения загружены полностью. Прочие доходы для объекта оценки равны нулю.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Операционные расходы делятся на постоянные, переменные (эксплуатационные) и затраты на ремонт и реконструкцию. Постоянные расходы включают в себя налог на землю, налог на имущество, расходы на страхование и пр. Эксплуатационные расходы включают в себя коммунальные расходы, расходы на управление, расходы по обеспечению безопасности, резерв на восстановление и прочие расходы.

Поскольку расчет потенциального валового дохода производился на основе рыночных арендных ставок, оценщик посчитал наиболее корректным в данном случае воспользоваться рыночными данными о величине удельных операционных издержек (статья «Типы объектов-аналогов доходной недвижимости», журнал «Оценочная деятельность» № 1/2008 г.), интервал которых для производственно-складских помещений составляет 13,4-21,3% от валового дохода. В последующем расчете применен типовой показатель параметра – 18,8%.

***Определение нормы (коэффициента) капитализации***

Коэффициент капитализации в настоящем расчете принят равным средней величине текущей доходности недвижимости для торговых объектов (высококлассные производственно-складские объекты), составляющей **11,0%**[2]. По текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом с учетом принятой нормы капитализации и операционных расходов, относящихся к объекту, приведен в *таблице 24.*

[1] Источник информации – «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» том 2, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 г., стр. 96 (интервал значений текущей доходности для торговых объектов (ТЦ, ТК, ТРК) составляет 10,6 – 11,8%, среднее значение – 11,2%).

**Таблица 24 – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом**

| Наименование параметра | Расчетное значение |
|---|---|
| Потенциальный валовый доход, руб. в год | 2 732 902 |
| Действительный валовый доход, руб. в год | 2 732 902 |
| Операционные расходы (18,8% от ПВД), руб. в год | 513 786 |
| Чистый операционный доход, руб. в год | 2 219 116 |
| Общая норма капитализации Y, % | 11,0 |
| Рыночная стоимость помещения, рублей | 20 173.782 |

***Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, определенная в рамках доходного подхода, в том числе стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 28 ноября 2018 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) округленно составляет:***

***20 174 000 (двадцать миллионов сто семьдесят четыре тысячи) рублей.***

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 6 ФСО № 1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения.

Для согласования результатов оценки была использована методика, в основу которой положен метод анализа иерархий (МАИ), предложенный Т. Саати. Метод основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям. Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости в различных подходах были выбраны для исследования следующие критерии:

А — соответствие применяемого метода цели оценки (способность параметров использованных методов учитывать конъюнктурные колебания и возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца);

Б — полнота и достоверность исходных данных, на основе которых проводится анализ;

В — способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах по девятибалльной шкале. Заполняя матрицы парных сравнений, оценщик руководствуется следующими соображениями:

— если сравниваемые подходы по анализируемому критерию одинаково предпочтительны, то соответствующий элемент матрицы равен 1 или 2;

— если один из подходов имеет незначительное превосходство над другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 3 или 4;

— если один из подходов имеет значительное превосходство над другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 5 или 6;

— если один из подходов имеет явное превосходство над другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 7 или 8;

— если один из подходов имеет абсолютное преимущество по сравнению с другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 9.

**Таблица 25 — Сравнительный анализ критериев согласования**

| Критерий | А | Б | В | Оценка критерия | Вес критерия |
|---|---|---|---|---|---|
| А | 1 | 1 | 2 | 4 | 0,42 |
| Б | 1 | 1 | 1 | 3 | 0,32 |
| В | 0,5 | 1 | 1 | 2,5 | 0,26 |
| Итого: | | | | 9,5 | 1 |

**Таблица 26 - Сравнительный анализ альтернатив по критерию А**

| Подход | Сравнительный | Доходный | Оценка подхода | Вес подхода |
|---|---|---|---|---|
| Сравнительный | 1 | 1 | 2 | 0,50 |
| Доходный | 1 | 1 | 2 | 0,50 |
| Итого: | | | 4,0 | 1 |

**Таблица 27 — Сравнительный анализ альтернатив по критерию Б**

| Подход | Сравнительный | Доходный | Оценка подхода | Вес подхода |
|---|---|---|---|---|
| Сравнительный | 1 | 1 | 2 | 0,50 |
| Доходный | 1 | 1 | 2 | 0,50 |
| Итого: | | | 4 | 1 |

**Таблица 28 — Сравнительный анализ альтернатив по критерию В**

| Подход | Сравнительный | Доходный | Оценка подхода | Вес подхода |
|---|---|---|---|---|
| Сравнительный | 1 | 1 | 2 | 0,50 |
| Доходный | 1 | 1 | 2 | 0,50 |
| Итого: | | | 4 | 1 |

**Таблица 29 — Расчет весовых коэффициентов для использованных подходов оценки**

| Критерий | А | Б | В | Весовые коэффициенты |
|---|---|---|---|---|
| Вес критерия | 0,42 | 0,32 | 0,26 | |
| Сравнительный подход | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| Доходный подход | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| Итого: | | | | 1 |

**Таблица 30 — Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки**

| Наименование | Подходы | | Итоговая величина |
|---|---|---|---|
| | Сравнительный | Доходный | |
| Весовые коэффициенты | 0,50 | 0,50 | |
| Рыночная стоимость помещения общей площадью 3303,5 кв. м, рублей | 23 945 000 | 20 174 000 | 22 059 500 |

***Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 28 ноября 2018 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:***

***22 059 000 (двадцать два миллиона пятьдесят девять тысяч) рублей,***
***в том числе НДС – 3 364 932 рублей 20 копеек.***

В соответствии с заданием на оценку, результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости здания без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

**Оценщик** **В.В. Вольский**

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 26.06.2007 г.).

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 03.12.2011 г., изм. От 28.07.2012 г.).

3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3: Утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299.

4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7: Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание (МСО 2005). – М.: Российское общество оценщиков, 2005.

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. От 17.12.2014). Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. № 106н.

7. Свод Стандартов и Правил Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: «Питер», 2001.

9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.

10. «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2018 г.» консалтингового агентства «RID Analytics».

11. «Мониторинг экономической ситуации в России» Выпуски 19, 20. Ноябрь 2017 г. Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Института Гайдара) и Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС), https://www.iep.ru/ru.html.

*12.* Сайт Новосибирскстата http://novosibstat.gks.ru.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1
## (Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Вольский Виталий Владимирович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 5000 № 300264, выдан 25.05.2001г.
ОВД Калининского района г. Новосибирска

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:
« 29 » февраля 2008г., регистрационный № 003859
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 02 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023455 *

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

№ 17210B400F074

СТРАХОВОЙ ПОЛИС INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВОЛЬСКИЙ ВИТАЛИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

| **Страховая сумма** *(цифрами и прописью)* | **Лимит ответственности по одному страховому случаю** | **Франшиза** | **Страховая премия** *(цифрами и прописью)* |
|---|---|---|---|
| **1 000 000 (Один миллион) рублей.** | **Не устанавливается** | **Не установлена** | **1 600 (Одна тысяча шестьсот) рублей** |
| **СТРАХОВОЙ ТАРИФ** *(в % от страховой суммы)* | **0,16%** | | |
| **ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** | Страховая премия уплачивается Страхователем единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее **«20» декабря 2016 г.** | | |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** | **с «19» декабря 2017 г.** | **по «18» декабря 2018 г.** | |

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

**Приложение № 1** - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование).

**Приложение № 2** – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»**
**Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.**
Новосибирский филиал: **630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42**
Тел. **(8-383) 20-11-311, доб. 164.**

**От имени Страховщика:**
Заместитель директора - Руководитель ЦКС
Новосибирского филиала САО «ВСК» _____ **М.П. Марченко**

М.П.

*Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск* *Дата выдачи «19» декабря 2017 г.*

САО «ВСК», лицензии банка России от 11.02.2015 СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002237-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Вольскому Виталию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ 73 № 141. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

# СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18210B400U014 INSURANCE POLICY

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):**
*Закрытое акционерное общество «Сибирское правовое агентство»*

**Адрес места нахождения на основании Устава:** *630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 77б*

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

| **Страховая сумма** *(цифрами и прописью)* | **Лимит ответственности по одному страховому случаю** *(цифрами и прописью)* | **Франшиза** | **Страховая премия** *(цифрами и прописью)* |
|---|---|---|---|
| *5 000 000 (Пять миллионов) рублей* | *Не устанавливается* | *Не установлена* | *7 125 (Семь тысяч сто двадцать пять) рублей* |
| **СТРАХОВОЙ ТАРИФ** *(в % от страховой суммы)* | **0,1425%** | | |
| **ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** | Страховая премия уплачивается Страхователем: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее **«14» августа 2018 г.** | | |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** | **с «15» августа 2018 г.** | **по «14» августа 2019 г.** | |

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»**
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42а, тел. (383) 20-11-311.

**От имени Страховщика:**
Руководитель дирекции страхования предприятий Новосибирского филиала САО «ВСК» _____ Д.С. Яценко

М.П.

*Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск* *Дата выдачи: «09» августа 2018 г.*

Страховой полис, правила страхования, лицензии СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2
## (Документы, относящиеся к Объекту оценки)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №328198 серия 54АЕ от 03.02.2014 г.

**Дата выдачи:** 10.02.2014 г.

**Документы-основания:**
Договор купли-продажи недвижимости №А-3 от 14.01.2014 г.
Дополнительное соглашение № 1 от 14.01.2014 г. к договору купли-продажи недвижимости № А-3 от 14.01.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Форт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 770.7 кв.м. , номера на поэтажном плане: 1-10(1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9(3 этаж), 1-4 (чердак). Этаж: 1,2,3,чердак.
Адрес (местоположение):
Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26

**Кадастровый (или условный) номер:**
54:35:091450:51

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.02.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/042/2014-115

**Государственный регистратор:** / Агафонова И. В. /

54 АЕ 328765

110/4019 – 2016

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 5 |

| | |
|---|---|
| "16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640 | |
| Кадастровый номер: | 54:35:091450:51 |
| Номер кадастрового квартала: | 54:35:091450 |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): | — |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | |
| | 54:35:091450:47 | |
| 2 | Этаж (этажи), на котором расположено помещение: | |
| | Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, чердак № чердак | |
| 3 | Общая площадь помещения: 770.7 | |
| 4 | Местоположение: 630090 Новосибирская область, г Новосибирск, ул Инженерная, д 26 | |
| 5 | Назначение: | Нежилое |
| | | (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения в многоквартирном доме: | — |
| | | (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 148290.39 |
| 9 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 1-10(1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак) |
| 10 | Особые отметки: | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области | |

| | | |
|---|---|---|
| Начальник отдела | | Л. В. Павленко |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

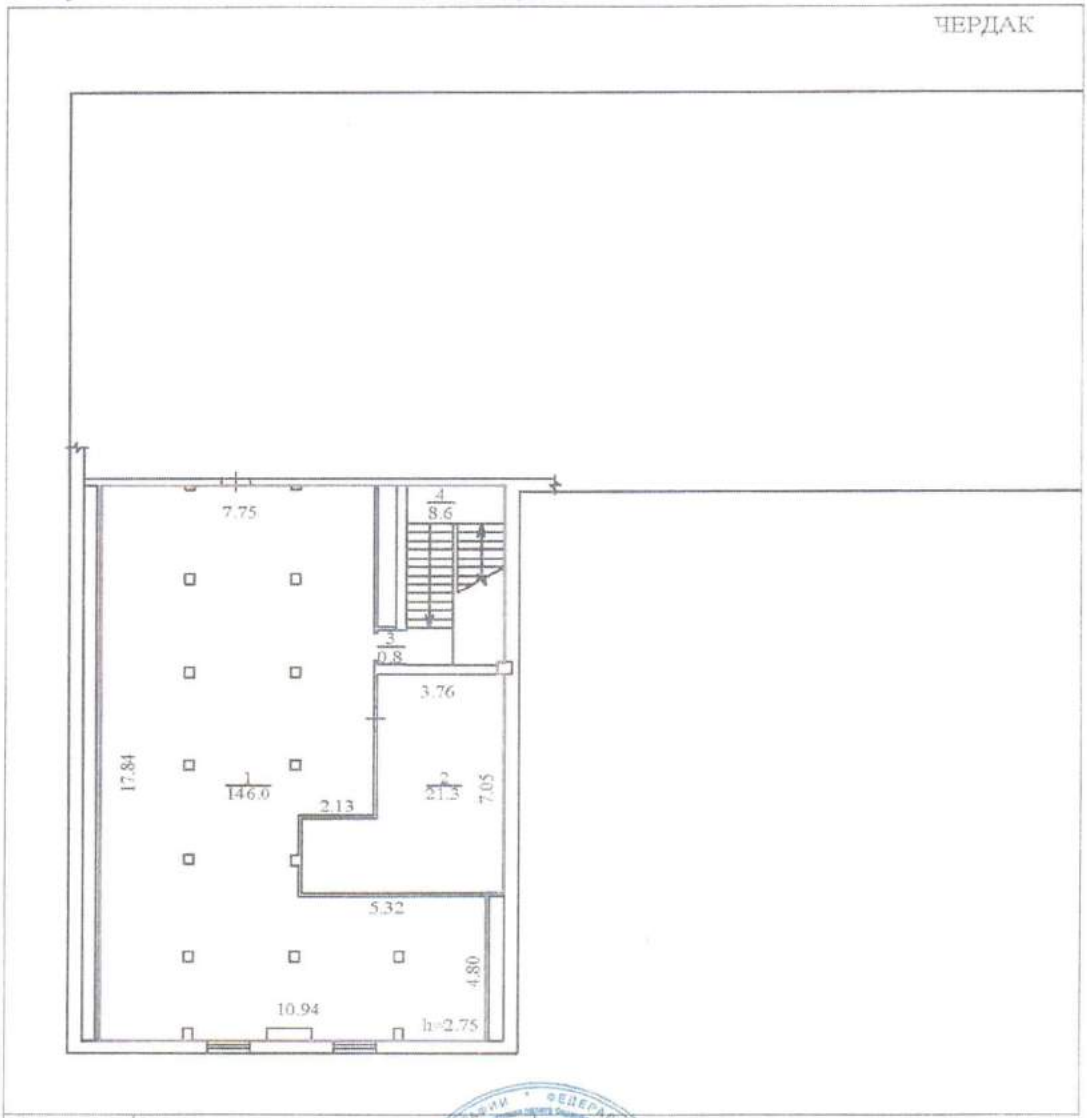
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 2 | Всего листов: | 5 |
|---|---|---|---|

| "16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 54:35:091450:51 |

План расположения помещения на этаже чердак № чердак:




Масштаб 1: 215

| Начальник отдела | | Л. В. Павленко |
|---|---|---|
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

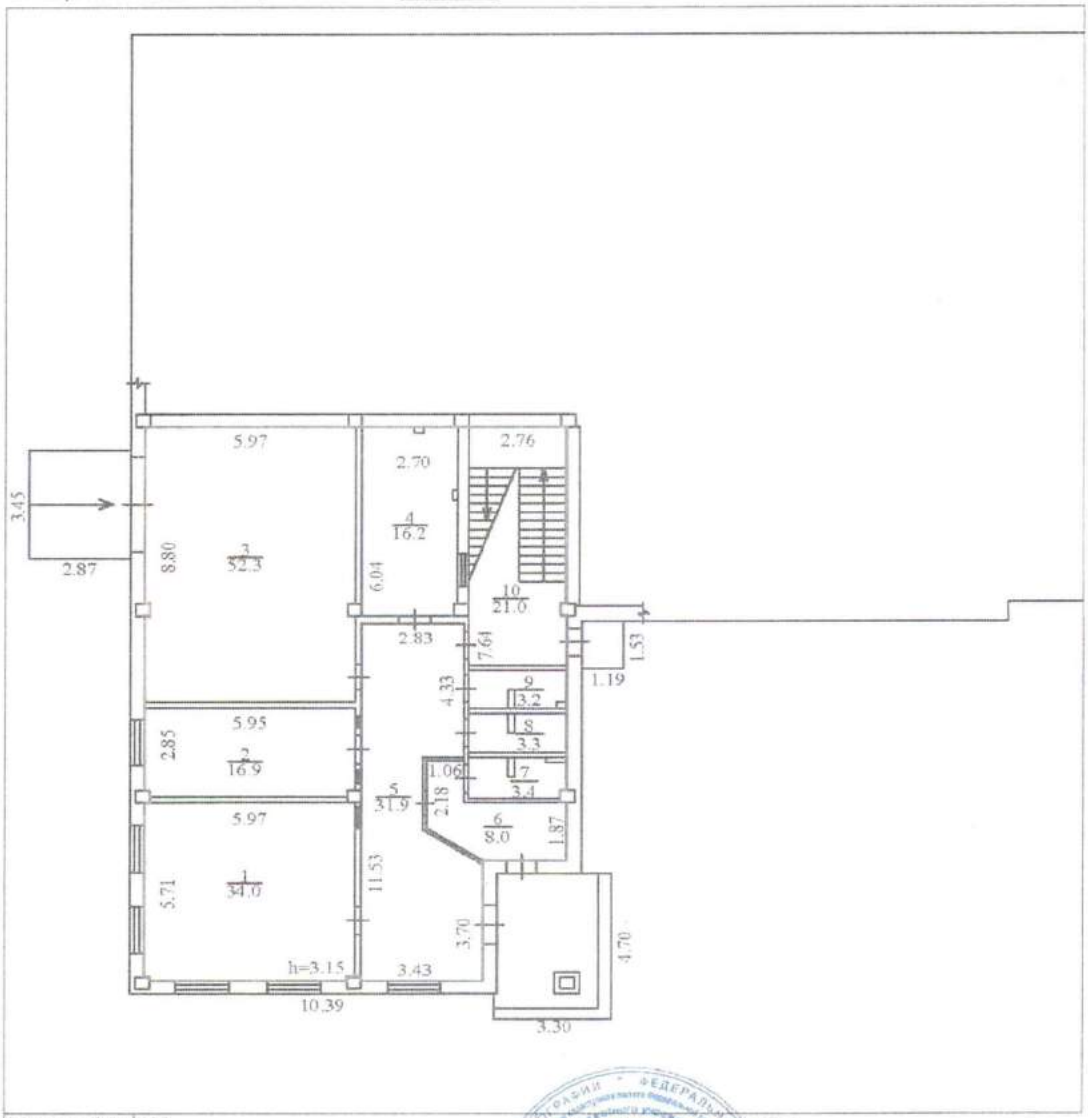
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 3 | Всего листов: | 5 |
|---|---|---|---|

| "16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 54:35:091450:51 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:




| Масштаб 1: | 199 |
|---|---|

| Начальник отдела | | Л. В. Павленко |
|---|---|---|
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.2

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

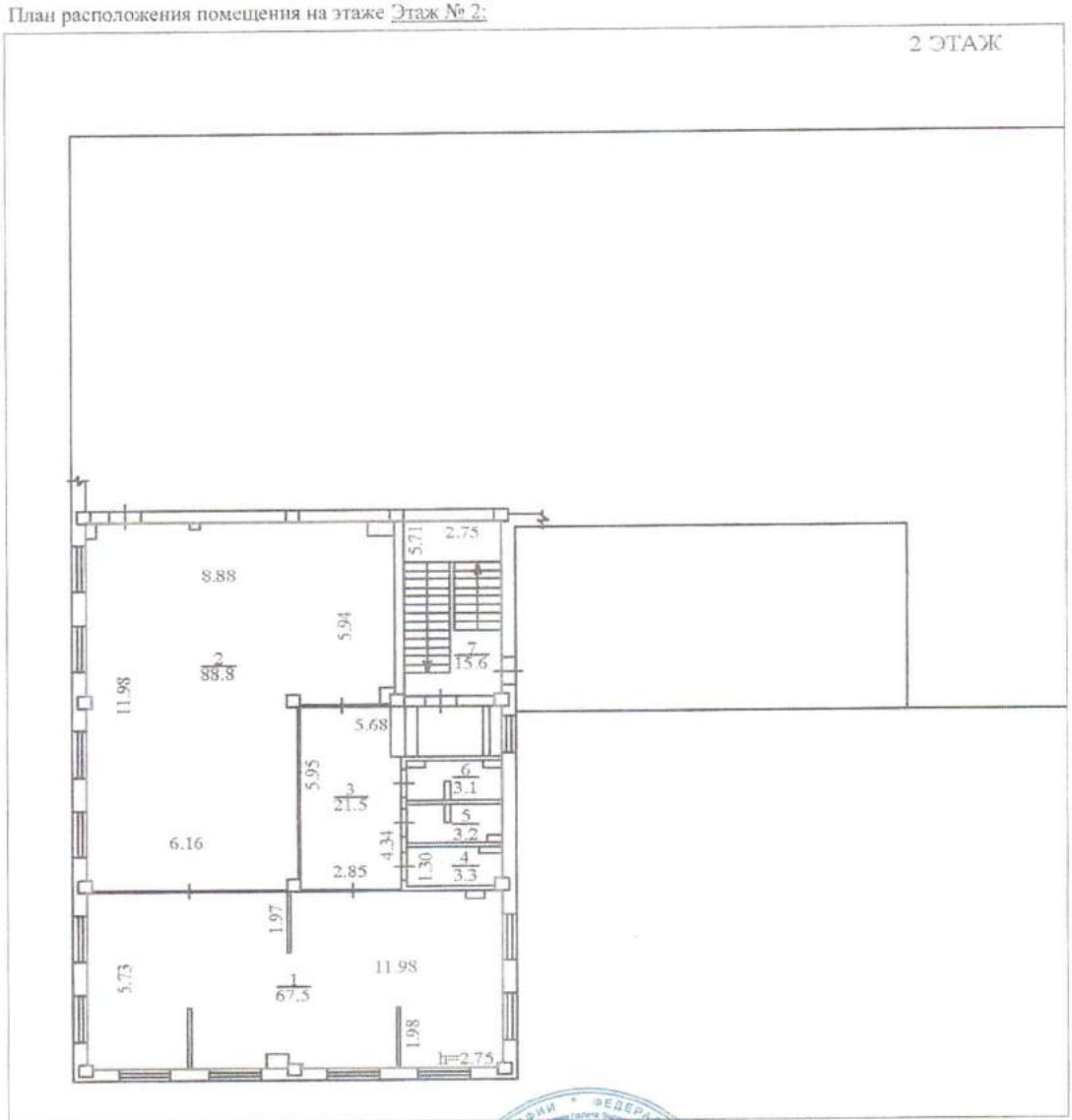
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 4 | Всего листов: | 5 |
|---|---|---|---|

| "16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 54:35:091450:51 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:




| Масштаб 1: | 476 |
|---|---|

| Начальник отдела | | Л. В. Павленко |
|---|---|---|
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.2

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 5 | Всего листов: | 5 |
|---|---|---|---|

| "16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 54:35:091450:51 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

| Масштаб 1: | 201 |
|---|---|

| Начальник отдела | | Л. В. Павленко |
|---|---|---|
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

ТМ·ТРАСТ

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ»
ОГРН 1057746132674, ИНН7706566601, КПП 540601001
630099, г. Новосибирск, ул. Максима Горького, д. 77

Генеральному директору
ЗАО «Сибирское правовое агентство»
Морозу Святославу Георгиевичу

13 ноября 2018г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв.м, номера на поэтажном плане 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51, по состоянию на 01 ноября 2018 года составляет:

| Балансовая стоимость (руб.) | Остаточная стоимость (руб.) |
|---|---|
| 16 569 491,53 | 13 848 402,25 |

Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ» _____ /Е.А. Медведев/

"ТМ-ТРАСТ" "TM-TRUST" LLC

Исп. Саламатова И.В.
Тел./факс (383) 218-75-81, доб.206

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3
# (Информация об объектах-аналогах)

## Аналоги продажи

### Аналог А1

Вариант № 40571531, код объекта в агентстве 00000001931, обновлено 23.11.2018, опубликован 30.04.2018, просмотров — 393

Обратить внимание модератора

# Продам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район

**9 228 000 руб.** 39 948 руб. м²

Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**

231 м²

**Детали**

| | |
|---|---|
| Интернет | Да |

**Комментарий**

Комиссия Центрального Агентства Недвижимости по данному варианту 0%. Продажа нежилого помещения в районе ОбьГЭС. Ориентир ост. Ветлужская- бойкое, проездное место. Общая площадь 230,7 кв.м на 1 этаже с отдельным входом. Современный ремонт, очень приличное состояние. Возможно использование под офис, мед. центр, под детские обучающие, развивающие учреждения. Рядом две детские спортивные школы, футбольное поле, дет. сад. Вариант в базе Центрального Агентства Недвижимости №1931/6225

**Контакты**

**Елена Владимировна**

+7 969 228-68-89

## Аналог А2

Вариант № 36439161, обновлено 23.11.2018, опубликован 02.10.2017, просмотров — 4

Обратить внимание модератора

# Продам производственное помещение

Новосибирск, Первомайский район, ул. Бердское шоссе

**25 000 000 руб.** 35 714 руб. м$^2$

Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**

700 м$^2$

**Комментарий**

Отдельно-стоящее здание 700 кв.м. на земельном участке 0,5Га. Вода централизованная, электроэнергия, канализация-местная. Земля и здание в собственности. Высота 1 этажа 3,40м, высота второго этажа 3,20м, высота производственного помещения 4м. Возможно использовать под пищевое производство.

**Контакты**

**Татьяна**

+7 903 900-01-09
+7 383 305-50-03

Написать на e-mail

**ООО «СОМ-недвижимость»**

Все объявления в данной рубрике (34)

## Аналог А3

Вариант № 41332282, обновлено 23.11.2018, опубликован 02.10.2018, просмотров — 120

Обратить внимание модератора

# Продам складское помещение

Новосибирск, Первомайский район, ул. Тухачевского, д. 21/27
Ориентир — Матвеевка

**99 000 000 руб.** 35 357 руб. м²
торг
Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**
2 800 м²

**Детали**

| | |
|---|---|
| Назначение помещения | Непищевое, промышленное производство, склады, хранение товаров |
| Этаж | 1 |
| Высота потолков, м | 11 |
| Мощность, кВт | 600 |
| Отдельный вход | Да |
| Парковка, количество машиномест | 21-50 |
| Год постройки | 2017 |
| Интернет | Да |

**Комментарий**
Продам новый складской комплекс 2800 м2 в Первомайском районе Новосибирска, расположенный по Бердскому шоссе в Матвеевке. Теплый склад с бетонным полом двойного армирования, с шестью зонами погрузки-выгрузки, на склад выделено 600 кВт. э/мощностей. К объекту подведены центральное холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление (в складе установлены тепловентиляторы от центрального теплоносителя плюс резервный электрокотел, вентиляция - естественная, без системы приточной вентиляции. Газ рядом.

Склад расположен на земельном участке площадью 2 Га. Вся территория благоустроена и заасфальтирована, по периметру участка стоит ограждение, подведено внутреннее и внешнее освещение. На участок выделено 1,5 МВт. Территория площадки для погрузки-разгрузки, маневрирования большегрузного транспорта предусмотрена. Круглосуточный доступ. Отличный подъезд для еврофур. Выезд на Бердское шоссе в обе стороны для любых грузовых автомобилей, через светофор. Площадь территории можно использовать для строительства еще одного склада или производственного помещения в пределах 4000 - 5000 м2.

Цена продажи 99 млн. руб. Торг аргументированный уместен.

**Контакты**

**Сергей Владимирович**

+7 960 790-24-73

## Аналог А4

Вариант № 40985892, обновлено 23.11.2018, опубликован 30.07.2018, просмотров — 19

Обратить внимание модератора

# Продам универсальное помещение

Новосибирск, Кировский район, ул. Северный проезд, д. 33

**6 543 000 руб.** 30 000 руб. м²

Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**

218.1 м²

**Детали**

| | |
|---|---|
| Назначение помещения | Для работы с клиентами |
| Этаж | 3 |
| Отдельный вход | Да |
| Интернет | Да |

**Комментарий**

**Выгодное месторасположение.**
Наличие в непосредственной близости торгового центра "Лента" и грузового терминала "Деловые линии" обеспечивают интенсивный автомобильный трафик.
**Универсальное помещение.**
Отдельный вход, свободная планировка, собственный сан.узел, наличие 10 КВт электрических мощностей, централизованные коммуникации, возможность наружной рекламы, организованная парковка. Эти факторы позволяют использовать объект как для размещения небольшого производства, так и как офисный блок.
**Инвестиционно-привлекательная цена.**
При организации арендного бизнеса срок окупаемости 7 - 8 лет. (на данный момент времени все сдаваемые в аренду помещения в этом здании - АРЕНДОВАНЫ!).
Документы готовы к сделке.

**Контакты**

**Евгений Юрьевич**

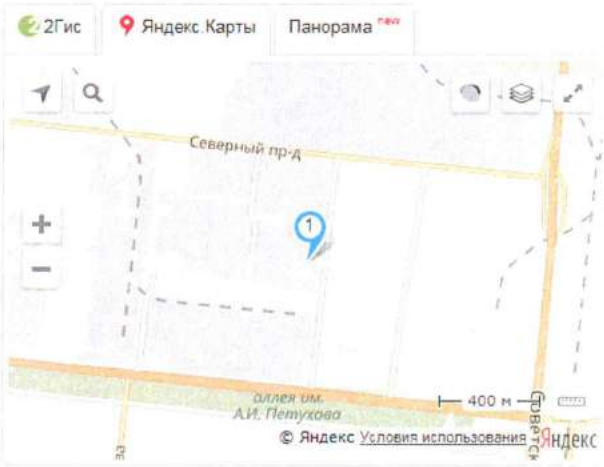
+7 960 791-93-82
+7 383 230-43-43

Написать на e-mail

Оставьте сообщение!

**Отдел инвестиций и управления недвижимостью**
НАР

ЖИЛФОНД 201-00-01



## Аналоги аренды

### Аналог А1

Вариант № 34200623, обновлено 12.11.2018, опубликован 20.10.2016, просмотров — 777

Обратить внимание модератора

# Сдам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район, ул. Печатников, д. 1
ОбьГЭС

**281 руб./мес. за м²**
Цена за объект: 172 000 руб./мес.
Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**
610.1 м²

**Детали**

| | |
|---|---|
| Этаж | 1 |
| Отдельный вход | Да |
| Интернет | Да |

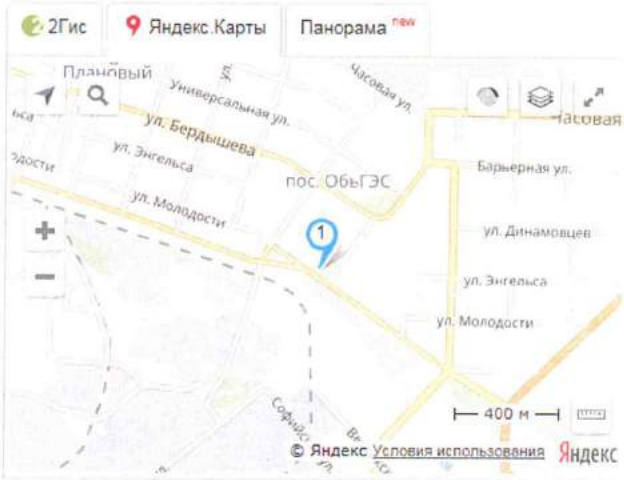
**Контакты**

**Ростелеком**

+7 383 219-41-13

**Ростелеком**

Все объявления в данной рубрике (32)



## Аналог А2

Вариант № 41448282, обновлено 23.11.2018, опубликован 19.10.2018, просмотров — 71

Обратить внимание модератора

### Сдам складское помещение

Новосибирск, Первомайский район, ул. Тухачевского
Матвеевка

**350 руб./мес. за м$^2$**
Цена за объект: **819 000** руб./мес.
Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**
2 340 м$^2$

**Комментарий**
Современный теплый склад рядом с Матвеевкой. 11 Ворот, полы антипылевые, без пандуса, при складе офисные помещения 150кв.м. Высота склада 7,8м до ферм, до верха - 10.2 м . Территория огорожена, асфальтирована, удобный подъезд для еврофур.

**Контакты**

**Артур, Наталья**

+7 913 399-39-97
+7 913 927-02-01

## Аналог А3

Вариант № **40806772**, код объекта в агентстве **А024904-ПС**, обновлено **14.11.2018**, опубликован **20.06.2018**, просмотров — 26

**Обратить внимание модератора**

# Сдам производственное помещение

Новосибирск, Первомайский район

Ориентир — Бердское шоссе

**300 руб./мес. за м²**

Цена за объект: **840 000** руб./мес.

Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**

2 800 м²

**Детали**

| | |
|---|---|
| Высота потолков, м | 9 |
| Отдельный вход | Да |
| Коммунальные платежи включены в стоимость | Включены частично |
| Интернет | Нет |

**Комментарий**

Предлагается в аренду **новое производственно-складское здание класса В**.

**Месторасположение**

г. Новосибирск, Первомайский район, ориентир - Бердское шоссе. Удобный асфальтированный подъезд.

1 км до остановки общественного транспорта, окружение - производственно-складские здания и частный сектор (50 метров).

Здание расположено на земельном участке 2 Га. Территория благоустроена (асфальтовое покрытие), устроено ограждение с четырех сторон периметра.

Большая площадка для стоянки и маневрирования большегрузного транспорта предусмотрена.

Проезд бесплатный. Доступ круглосуточный.

**Характеристика объекта**

Склад 2017 года постройки. Материал стен - сендвич-панель, пол - бетонный, двойного армирования. Собственник готов подготовить беспылевое покрытие под арендатора.

Общая площадь здания 2800 кв.м, складская площадь 2578 кв.м. Свободная планировка. Размеры здания 35,7*71,8 м. Шаг колонн 12*6 м. Высота потолка 9 м.

Склад оборудован зонами погрузки-выгрузки - 6 ворот с ручным приводом, доклевеллеры Stertil, докшелтеры. Внутреннее и внешнее освещение. Температурный режим регулируется. Планируемый +15-16С. Возможно увеличение до 20-22 С.

Офисно-бытовые помещения внутри склада не предусмотрены. Собственник не возражает, если арендатор сделает их за свой счет и своими силами. Собственник готов возвести рядом со зданием-склада модульные здания за 1 месяц (отопление от электричества) и сдать в аренду по 350 руб. за кв.м, коммунальные услуги будут оплачиваться дополнительно.

**Коммуникации**

Все коммуникации центральные. Электроснабжение 600 кВт, можно увеличить до 1,5 МВт!

Вентиляция – естественная, без системы приточной вентиляции.

Пожарная безопасность - гидранты. Собственник готов установить пожарную сигнализацию.

**Варианты использования**:

- складская деятельность;
- производство, в т.ч. пищевое.

**Юридический аспект**

Здание в собственности. Обременения права собственности не зарегистрированы.
Собственник физическое лицо. Договор аренды от ИП.

**Коммерческий аспект**

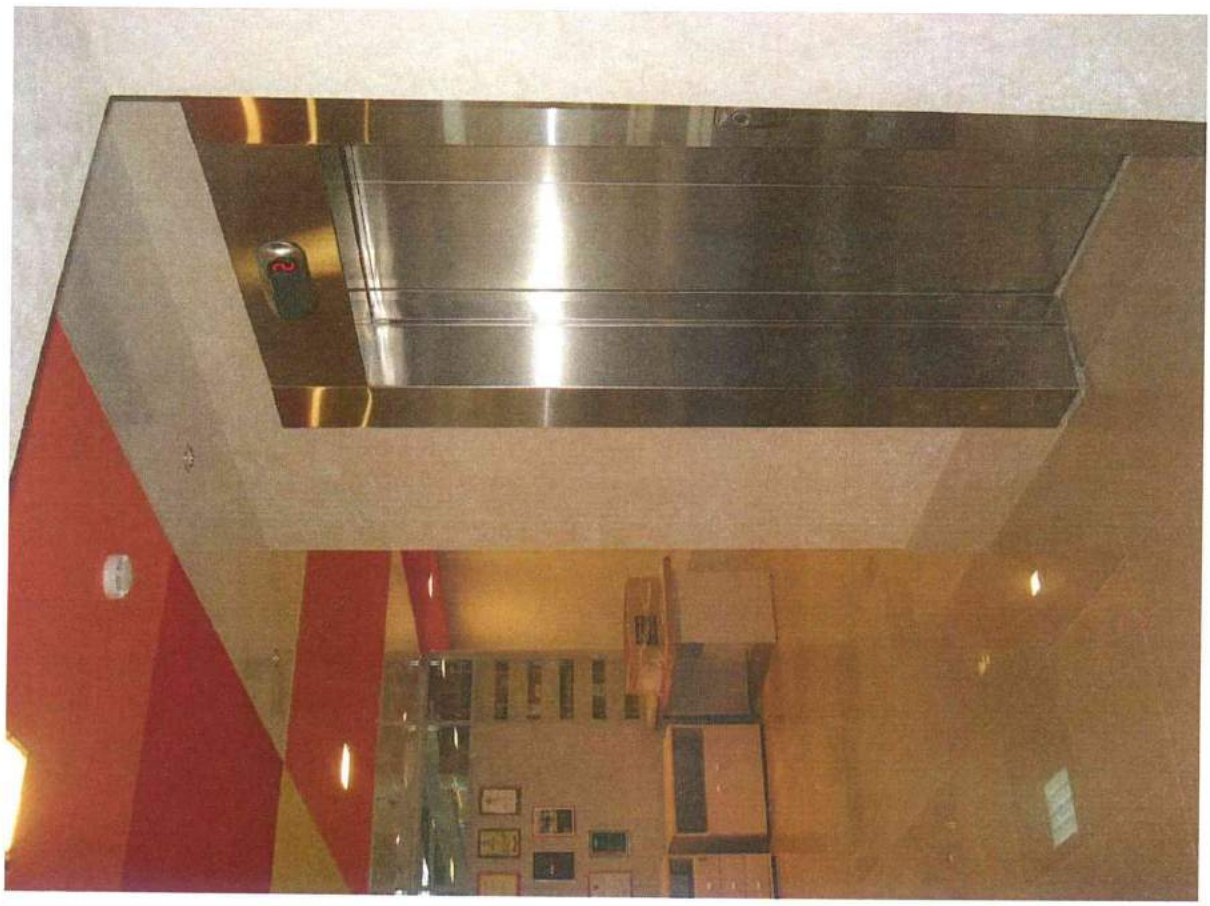
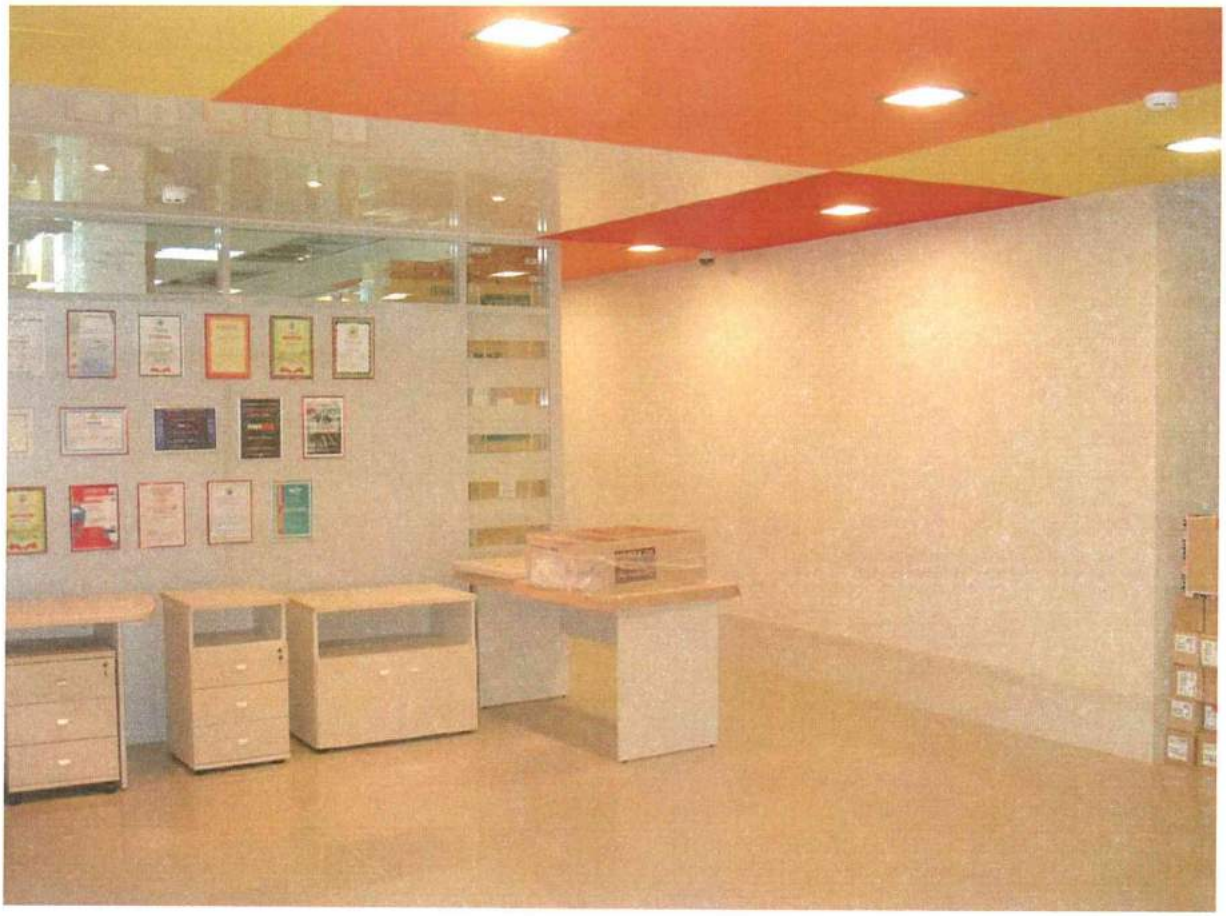
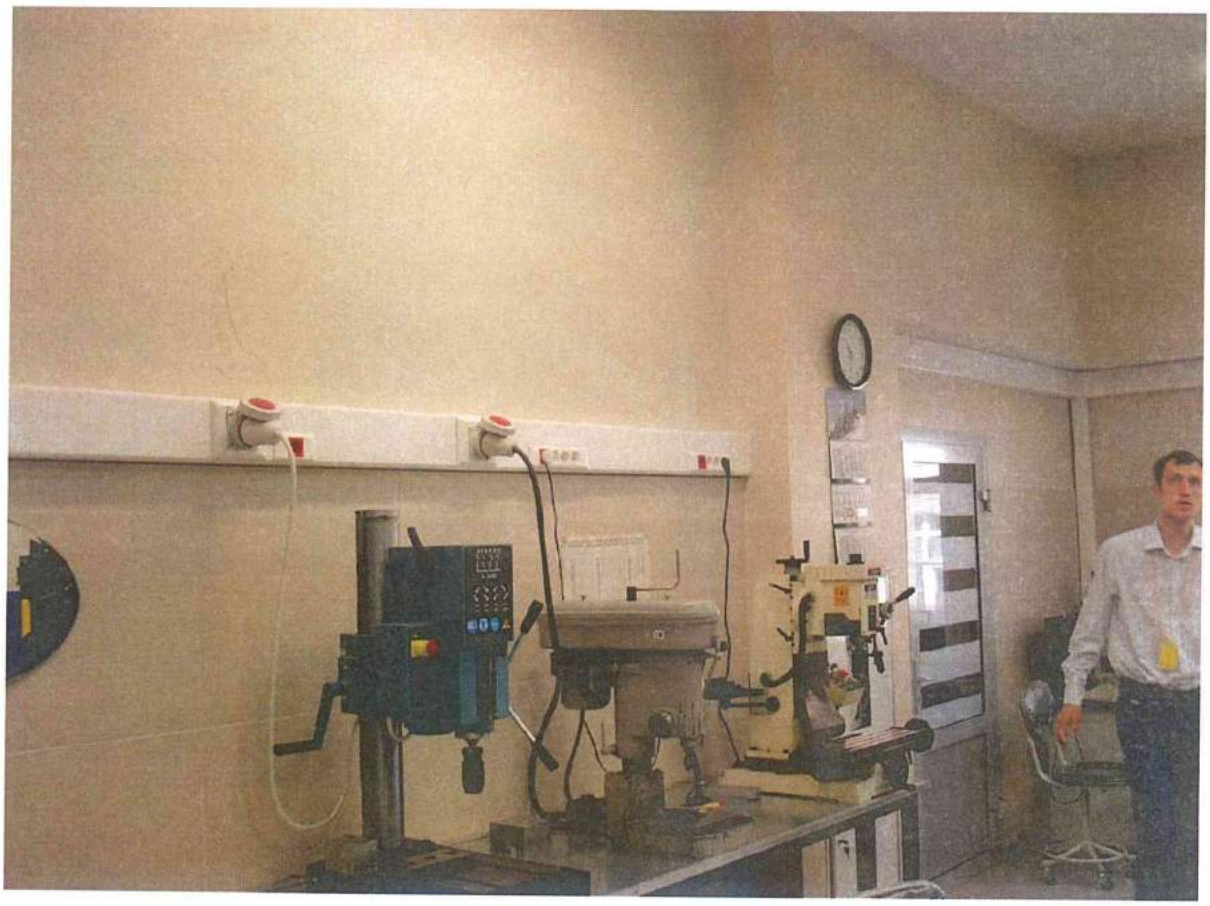
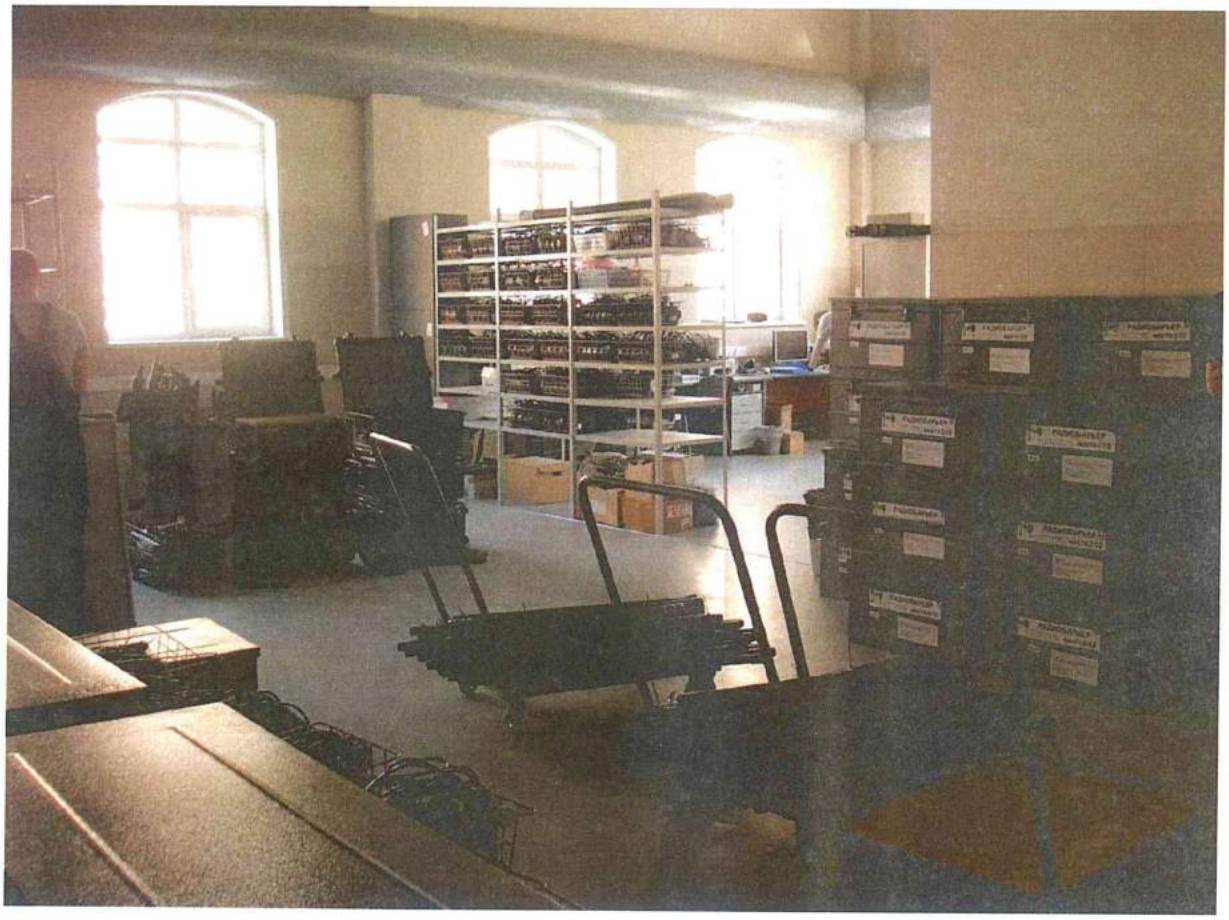
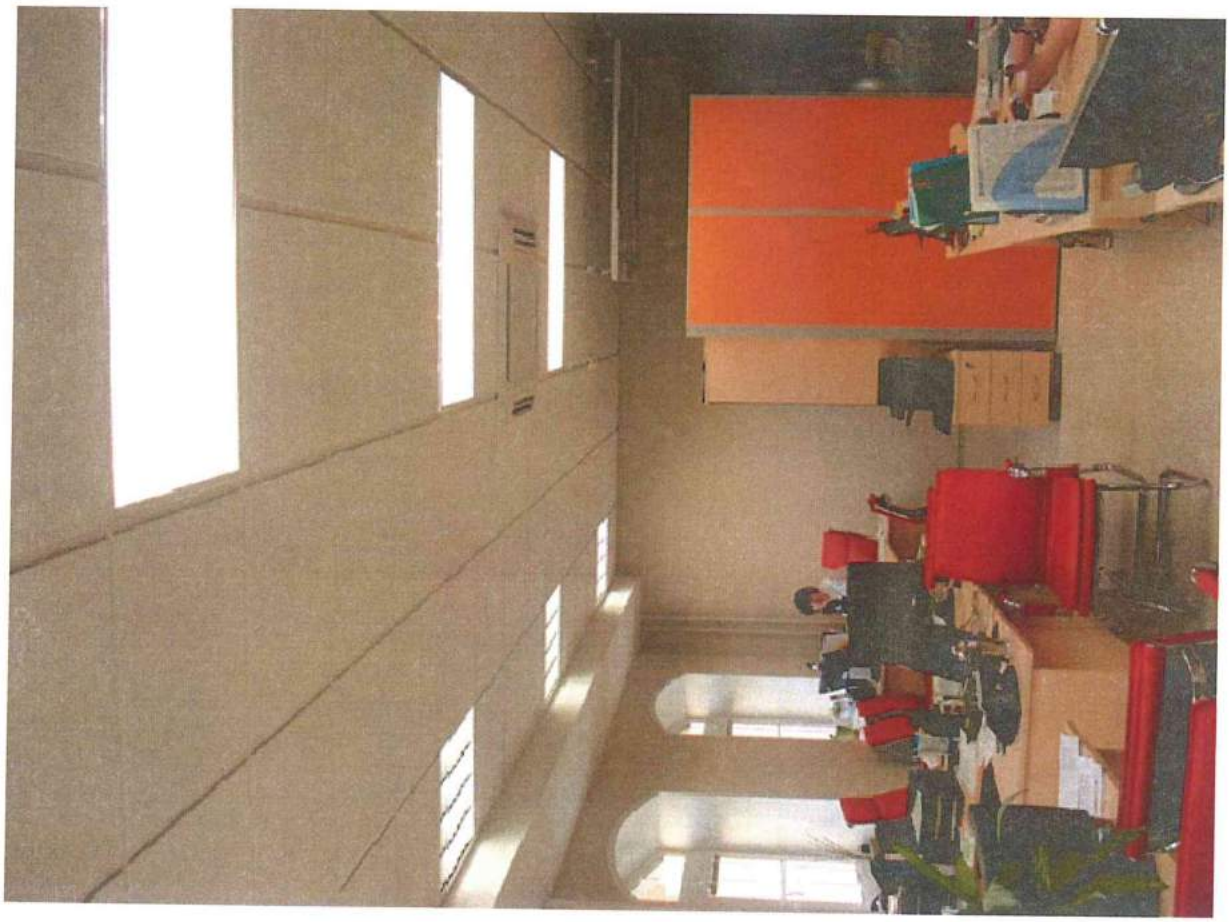
Арендная ставка 300 руб. за кв.м, отопление включено в стоимость.
Дополнительно оплачиваются э/энергия и вода по счетчикам. НДС не предусмотрен.
Предусмотрен обеспечительный платеж в размере 1,5 месячной арендной платы!

ВАРИАНТ №А024904-ПС

**Контакты**

**Марина Сергеевна Белых (Лысенко)**

+7 383 363-18-18

# ПРИЛОЖЕНИЕ 4
## (Фотографии Объекта оценки)

26
А043МХ 154