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

«29» мая 2018 г.

ОТЧЕТ № 30Н-18

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 436,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. НИКОЛАЕВА, ДОМ 11/4, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 54:35:091395:138

Дата оценки объекта: 29 мая 2018 года

Дата составления отчета: 29 мая 2018 года

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

Исполнитель: ЗАО «Сибирское правовое агентство»

Новосибирск
2018 г.

СИБИРСКОЕ ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

от _____№_____

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Дополнительного соглашения № 29 от 18 мая 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 здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 (включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием).

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, 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 здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, по состоянию на 29 мая 2018 года округленно составляет:***

18 429 000 (восемнадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 2 811 203 рублей 39 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

Россия, 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 776; ОГРН 1025402488550, ИНН 5406156079/ КПП 540601001
т./ф: (383) 2-219-162, 2-219-249; e-mail: sibpravo@bk.ru; www.siblegal.ru

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.3 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 И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 6
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 7
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ... 8
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 8
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта 9
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 9
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость 9
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 11
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 9.1.1. Общая политическая и социально-экономическая ситуация в стране 11
9.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе 13
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 18
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 18
9.3.2. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости, обоснование их значений или диапазонов значений 22
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки 28
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 30
10.1. Основные понятия и термины 30
10.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки 31
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 32
10.4. Обоснование выбора подходов и методов 33
10.5. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом 35
***11.* СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ** 46
***12.* СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ** 47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 53

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 29 от 18 мая 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 здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м, количество этажей: 3, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4, кадастровый номер: 54:35:091395:138.

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

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.

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 29 мая 2018 года справедливая (рыночная) стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, округленно составляет:

18 429 000 (Восемнадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч) рублей, в том числе НДС – 2 811 203 рублей 39 копеек

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Здание общей площадью 436,6 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м и долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м
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	Общая долевая собственность на здание и доля 169/10000 в праве 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	Определение справедливой стоимости объекта оценки 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	29 мая 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	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.

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	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 2017 г. по 14 августа 2018 г., полис страхования № 17210B400U020.

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;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007

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

- Свидетельство о государственной регистрации права на здание, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.07.2015 г. за № 54-54/001-54/001/194/2015-318/1;
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.07.2015 г. за № 54-54/001-54/001/194/2015-319/2;
- Технический паспорт на лабораторное здание (здание № 6), составленный ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» по состоянию на 07 апреля 2015 г.;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости здания по состоянию на 01 ноября 2017 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 № 29 от 18 мая 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 сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода. Выполнено обоснование отказа от доходного 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 здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м, количество этажей: 3, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4, кадастровый номер: 54:35:091395:138.

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права - общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Форт» под управлением ООО «ТМ-ТРАСТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки	Доверительное управление
Балансовая стоимость	14 382 178,98 рублей

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого нежилого здания (лабораторное здание № 6) приведены ниже.

Основные характеристики здания[1]

№ п/п	*Наименование показателя*	*Характеристика*
Основные характеристики здания		
1	Год постройки	2015
2	Этажность	3 – этажное
3	Площадь	436,6 кв. м
4	Площадь застройки	117,4 кв. м
5	Строительный объем	2 162 куб. м
Техническое описание конструктивных элементов		
6	Фундамент	монолитный, железобетонный
7	Каркас	металлический
8	Покрытие	утепленное из металлического оцинкованного профильного листа
9	Перекрытия	монолитные, железобетонные
10	Наружные стены	из стеновых трехслойных сэндвич панелей с минеральным утеплителем
11	Кровля	скатная с организованным водостоком
12	Внутренние перегородки	кирпичные, гипсокартонные
13	Окна	из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом
12	Ворота	секционные, подъемные
13	Двери	металлические, деревянные
14	Полы	бетонные
15	Внутренняя отделка	покраска, кафель
Инженерное оборудование		
16	Водопровод	центральный
17	Канализация	центральная
18	Горячее водоснабжение	автономное
19	Электроосвещение	есть
20	Отопление	центральное
21	Вентиляция	приточно-вытяжная
22	Дополнительные элементы	телефон
23	Прочие работы	отмостка

[1]Источник информации – данные Технического паспорта на здание

Назначение и характеристики помещений

Этаж	*Номера на поэтажном плане*	*Площадь помещений, кв. м*	*Назначение частей помещений*
1	1	7,7	лестница
	2	85,0	лаборатория
	3-5	12,1	электрощитовая, тех.помещения
	Итого 1-й этаж:	*104,8*	
2	1	16,7	лестница
	2	116,9	лаборатория
	3-6	15,0	бытовые помещения
	Итого 2-й этаж:	*148,6*	
3	1	12,1	лестница
	2	126,1	офис
	3, 4	7,0	бытовые помещения
	5, 6	38,0	тамбур, вестибюль
	Итого 3-й этаж:	*183,2*	
Всего:		*436,6*	

Сведения об износе и устареваниях. Функциональное и экономическое устаревание не выявлены, физический износ находится в пределах норм естественного старения, определен оценщиком исходя из соотношения фактического возраста и срока экономической жизни объекта на уровне 3%.

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

Оцениваемое здание расположено на земельном участке общей площадью 11 934 кв. м, кадастровый номер 54:35:091395:127, доля 169/10000 в общей долевой собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт».

8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование здания – на дату оценки здание используется для эксплуатации экспериментальной лазерной установки.

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

Объект оценки расположен в Советском районе г. Новосибирска в квартале, ограниченном улицами Николаева, Инженерная, Демакова и Кутателадзе, 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, ближайшие остановки общественного транспорта – «Академпарк» по ул. Николаева находится в 200 м, «Вычислительный центр» на проспекте Академика Лаврентьева - в 700 м от оцениваемого здания. Схема расположения Объекта оценки на карте г. Новосибирска приведена ниже.

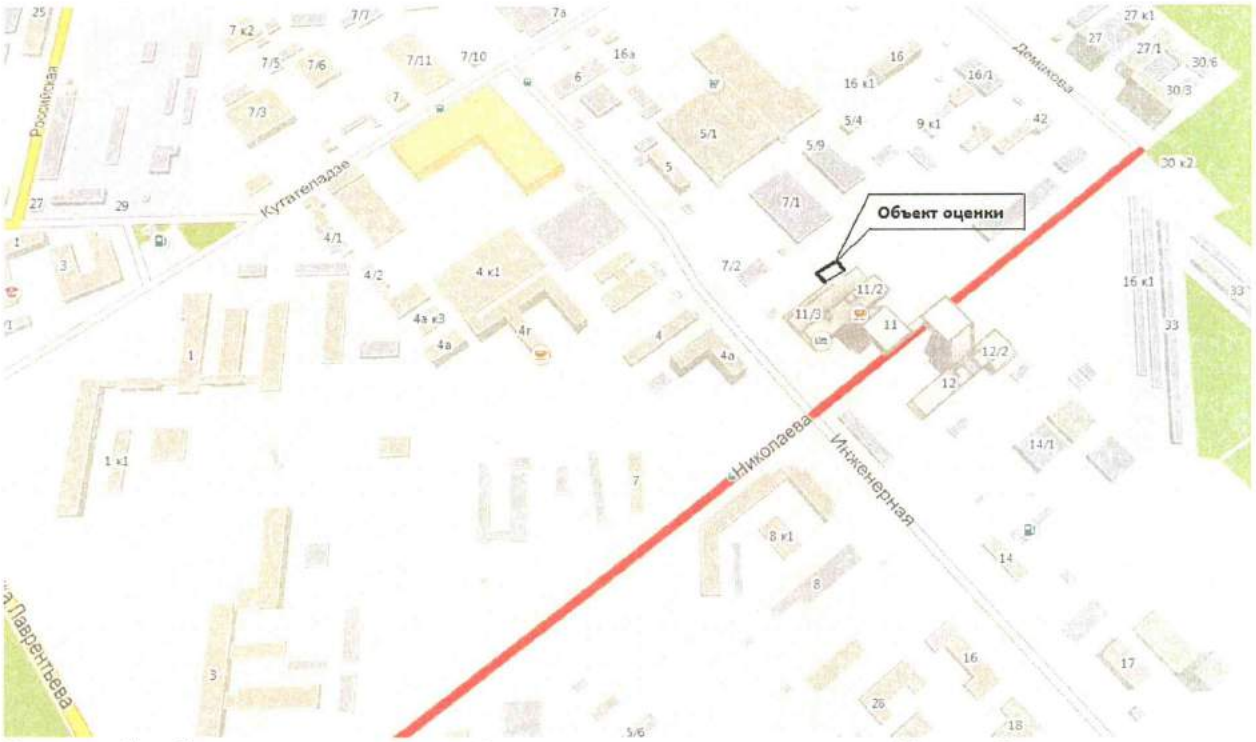


Рисунок 1 — Схема расположения объекта оценки на карте города Новосибирска
Городской информационный справочник ДубльГИС - www.2gis.ru

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

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующие налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем. Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей.

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 – на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17).

Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2017г. составил 760,7 млрд.рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2017г. - 5649,9 млрд. рублей, или 97,9%. Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства

стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

Диаграмма №1

В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2% м/м sa (сентябрь – 0,4% м/м sa). Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях.

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства. Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

Таблица 1. Основные показатели развития экономики России (прирост в %, г/г)

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к		январю-октябрю 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.
					октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт		101,6[1)2)]			99,6[3)]		
Индекс промышленного производства[4)]		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1[5)]	117,9[6)]	99,5[7)]	125,3[8)]	100,3[8)]	104,2[7)]	83,4[8)]
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7[9)]	104,2[2)]			99,4[3)]		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275[10)]	107,1[10)]	100,5[10)]	107,0[10)]	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3[10)]	100,3[10)]	103,0[10)]	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9[11)]	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6

1) Предварительная оценка.
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за сентябрь 2017 года.
6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Выводы по разделу: Внутриэкономических причин дальнейшего падения цен на объекты недвижимости нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость

Информация получена: Министерство экономического развития Российской Федерации: Мониторинг Тенденции развития в секторах экономики за 3 квартал 2017г. (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/ depsectoreconom/2017280401); Информация о социально-экономическом положении России; доклад Росстата (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688).

9.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков. Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года.

Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Главные реки - Обь, Омь.

Территория - 178,2 тыс. км2.

Климат. Умеренный климатический пояс. Континентальный климат.

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

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

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 762 237 чел. (2016). Плотность населения — 15.54 чел./км² (2016). Городское население — 78.74 % (2 174 868).

Промышленность. Структура промышленного производства НСО: Производство пищевых продуктов, напитков и табака — 26,3 %, Производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 21,3 %, Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования — 8,3 %, Металлургия — 7 %, Добыча полезных ископаемых — 6,3 %, Производство машин и оборудования — 3,1 %, Производство транспортных средств и оборудования — 3,4 %, Химическое производство — 3,3 %, Прочее — 21 %.

В настоящее время на подъёме находится пищевая промышленность; возрождается машиностроение, которое обеспечивает 20 % машиностроительной продукции Сибири. В машиностроительном комплексе доминируют электротехническое машиностроение (генераторы и турбины, крупные электросталеплавильные печи), авиа- и приборостроение, производство станков и сельхозтехники.

Крупнейшие предприятия машиностроения: Сибэлектротерм (НЗЭТО), Тяжстанкогидропресс, Электросигнал, Станкосиб, Сибсельмаш, НПО Элсиб, Новосибирский инструментальный завод.

На территории области расположено около 50 предприятий и организаций военно-промышленного комплекса. Подавляющее большинство из них находится в Новосибирске, который входит в десятку крупнейших центров ВПК России. Крупнейшее оборонное предприятие (св. 8,5 тыс. работающих) — ОАО «Новосибирское авиационное производственное объединение им. В. П. Чкалова», которое производит истребители-бомбардировщики Су-34, а также выполняет ремонт и модернизацию самолетов Су-24.

Другие крупные предприятия ВПК: ГУП ПО «Новосибирский приборостроительный завод», ФГУП «Сибирский НИИ авиации им. С. А. Чаплыгина», АО «Катод», ФГУП «Новосибирское ПО «Луч».

В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова (ОАО «Новосибирский оловянный комбинат»), аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива — Новосибирский завод химических концентратов.

Чёрная металлургия имеет вспомогательный характер и представлена небольшим сталепрокатным заводом (Новосибирский металлургический завод).

Ведущая отрасль промышленности строительных материалов — производство сборного железобетона.

В структуре потребления топливных ресурсов преобладает уголь (60 %), затем идут газ и продукты нефтепереработки. Новосибирская область располагает развитой системой энерго- и теплоснабжения, представленной в основном крупными ТЭЦ, работающими на угле. Установленная мощность электростанций Новосибирской области составляет 2582 МВт, в том числе Новосибирской ГЭС — 455 МВт. Собственные потребности в электроэнергии удовлетворяются практически полностью.

Сельское хозяйство. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля и овощей. Развиты мясомолочное животноводство, птицеводство и пчеловодство. Важную роль играет производство льна.

Сельскохозяйственная освоенность территории области не слишком высока (≈ 48 %), но на Новосибирскую область приходится четверть всех сельскохозяйственных угодий Западной Сибири.

Барабинская степь находящаяся в пределах Новосибирской и Омской областей — важнейший район молочного животноводства, маслоделия и земледелия всей Западной Сибири. До 1917г. — район знаменит своим маслоделием. Однако, сейчас большие площади земель распаханы, урожайность редко превышает 20 ц/га; ведутся мелиоративные работы по осушению болот и улучшению луговых угодий.

Отрасль специализации животноводства — молочно-мясное направление разведения крупного рогатого скота. Районы Кулунды выделяются специализацией на тонкорунном овцеводстве.

Наука и образование. В регионе осуществляют обучение студентов 22 ВУЗа. Научно-исследовательский комплекс Новосибирской области крупнейший не только в Сибири, но и в России. Здесь находятся отделения трех академий - Российской Академии наук, Российской Академии сельскохозяйственных наук, Российской Академии медицинских наук.

Основу промышленного комплекса Новосибирской области составляют крупные и средние предприятия, на которых осуществляется выпуск более 80% всей промышленной продукции. В последние годы увеличивается доля продукции производимой малыми предприятиями.

Новосибирская область входит в число 12 регионов Российской Федерации, которые традиционно обеспечивают почти половину объема вводимого в эксплуатацию жилья по стране.

Основные показатели социально-экономического положения Новосибирской области в январе-ноябрь 2017 года приведены в следующей таблице.

Таблица 2. Основные показатели социально-экономического положения Новосибирской области в январе - ноябре 2017г.

	Ноябрь 2017г.	Январь – ноябрь 2017г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2016г.		Справочно: январь – ноябрь 2016г. в % к январю – ноябрю 2015г.
			ноябрь	январь – ноябрь	
Индекс промышленного производства	x	x	109,2	102,3	101,1 1)
в том числе: добыча полезных ископаемых	x	x	152,8	141,7	110,2 1)
обрабатывающие производства	x	x	109,3	101,2	100,4 1)
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	85,3	95,0	100,2 1)
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	102,3	98,5	97,4
Объем работ по виду деятельности «строительство», млн. рублей	13436,8	89265,1	90,6	84,6	75,2
Введено общей площади жилых помещений, тыс. кв. м	125,4	1270,5	85,9	78,9	73,0
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности, млн. т-км	152,9	1783,3	92,3	94,7	104,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	39930,4	420201,7	102,3	101,4	95,4
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. рублей	91903,1	1025132,4	102,4	110,3	99,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	2153,4	22556,5	116,5	113,0	108,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12408,4	131845,9	100,8	102,9	99,5
Денежные доходы в среднем на душу населения, рублей 2), 3)	25440,3	24350,2	96,7	101,5	106,6
Реальные располагаемые денежные доходы 2), 3)	x	x	87,8	96,3	101,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника 2) номинальная, рублей	32573,6	32071,3	109,4	107,9	105,6
реальная, %	x	x	107,9	104,6	99,1
Уровень безработицы, % 4)	5,9	x	x	x	6,4
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % 5)	0,8	x	x	x	1,0
Индекс потребительских цен 6)	x	x	101,6	x	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров 6)	x	x	104,0	x	104,5 1)

1) Ранее опубликованные данные пересчитаны в связи с переходом на новые версии Общероссийских классификаторов ОКВЭД2 и ОКПД2.
2) Данные за октябрь и январь – октябрь 2017 и 2016 годов соответственно.
3) Предварительные данные.
4) Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за август – октябрь 2017г. и в среднем за август – октябрь 2016г. соответственно.
5) Оценка на конец октября 2017 и 2016 годов соответственно.
6) Ноябрь в % к декабрю предыдущего года.

Выводы по разделу: По ключевым показателям социально-экономического развития Новосибирская область сохраняет положительную динамику, при этом темпы роста превышают средние по стране. В последние годы увеличивается безработица, уменьшается объем инвестиций, при этом развивается промышленность и сельское хозяйство. Регион обладает сбалансированной и диверсифицированной экономикой, в которой преобладают предприятия обрабатывающих и высокотехнологичных отраслей. Причин падения цен на объекты недвижимости нет.

Информация получена с сайта Новосибирскстата, Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области http://www.novosibstat.ru и с сайта администрации Новосибирской области http://www3.adm.nso.ru, с сайта http://www.profkultura.ru.

Общая характеристика г. Новосибирска

Новосибирск - третий по численности населения город в России, самое крупное (по численности

населения) муниципальное образование Российской Федерации.

На 1 января 2017 года в городе Новосибирске проживает 1 605,1 тыс. человек. В течение 2016 года население города увеличилось на 21 000 человек.

Благоприятная демографическая ситуация в городе сохраняется благодаря мерам по стимулированию рождаемости, поддержке семей с детьми. Город сохраняет свою привлекательность для жизни, работы, учебы и ведения бизнеса. Среднегодовая численность занятых в экономике города – 806,6 тыс. человек.

Новосибирск образован в 1893 году. С 28.09.1937г. - административный центр Новосибирской области, а с 13.05.2000г. - центр Сибирского федерального округа.

Городская территория занимает площадь, равную 505,62 км² (50 562 га).

Расположен Новосибирск на стыке лесостепной и лесной природных зон, на Приобском плато, примыкающем к долине реки Обь. Расстояние от Новосибирска до Москвы - 3191 км.

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 - около 270 тыс. человек (19,4 %), Калининский - 171,3 тыс. человек (12,3 %), Октябрьский - 171 тыс. человек (12,3 %) районы.

За 2016 год новосибирским строительным комплексом введено в эксплуатацию 1957 объектов капитального строительства (2 млн 219 тыс. 308 квадратных метров). Общая сумма инвестиционных вложений составила 74 млрд 486 млн 988 тыс. рублей. Доля многоэтажного жилого строительства — 129 домов общей площадью 1 млн 325 тыс. 316 кв. метров (25 298 квартир). Наиболее активно велось жилищное строительство на территориях Октябрьского (344 тыс. квадратных метров, 23% от ввода), Ленинского (289 тыс. квадратных метров, 19% от ввода) районов и Центрального округа (270 тыс. квадратных метров, 18% от ввода). Объем введенных в эксплуатацию многоэтажных жилых домов на комплексных площадках составил 756 тыс. квадратных метров. В среднем по Новосибирску ввод жилой площади из расчета на одного жителя города составил 0,98 кв. м.

Кроме того, на карте Новосибирска в 2016 году появилось 543 новых объекта производственного и общественного назначения общей площадью 688 тыс. 409 квадратных метров. При этом создано 499 новых рабочих мест.

Основу промышленного комплекса города составляют 259 крупных и средних предприятий, основными видами деятельности которых являются обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

В обрабатывающих производствах к базовым видам деятельности относятся производство пищевых продуктов, производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, прочих неметаллических минеральных продуктов.

Сегодня уровень научного, промышленного и кадрового потенциала Новосибирска, позволяет городу решать любые сложные задачи. Так, на базе трех новосибирских предприятий ОАО «Новосибирский завод полупроводниковых приборов», ОАО «НПП «Восток», ОАО НЗР «Оксид» и Института физики полупроводников СО РАН им. Ржанова организован кластер по созданию электронной элементной базы. Проект вошел в Федеральную целевую программу, уже запланированы деньги на его реализацию из федерального бюджета в размере 1,2 млрд. рублей. Это будет единственный кластер по электронной компонентной базе на Востоке страны.

В Новосибирске сформировался кластер оптических систем на базе ОАО «Катод», ОАО «Швабе — Оборона и Защита», ЗАО «Экран — Оптические системы» и институтов СО РАН. Здесь могут производиться приборы ночного видения мирового уровня. Продукция новосибирских предприятий востребована и реализуется во многих странах, включая США и Евросоюз.

С 2001 года совместно с Новосибирской городской торгово-промышленной палатой и МАРП проводится городской конкурс продукции, услуг и технологий «Новосибирская марка». Его основной задачей является формирование условий для повышения качества и конкурентоспособности выпускаемых в городе товаров и оказываемых услуг, успешного их продвижения за пределы города и области.

В целях развития научно-промышленного комплекса города Новосибирска в 2015 году принята муниципальная программа "Муниципальная поддержка деятельности в сфере промышленности и инновационной деятельности на территории города Новосибирска» на 2016 – 2020 годы" (утверждена постановлением мэрии города Новосибирска от 31.12.2015г. №7516).

Город ведет целенаправленную работу по укреплению и расширению межрегиональных связей с регионами Российской Федерации, а также развитию побратимских отношений. Каждый год организуются коллективные экспозиции для предприятий и организаций Новосибирска на межрегиональных и международных промышленных выставках и форумах. Важным результатом участия

предприятий в выставках является выход на новые территориальные рынки сбыта и увеличение объемов поставок продукции.

Торговля занимает одно из ведущих мест в отраслевой структуре экономики Новосибирска. В мае 1993 года город принят во Всемирную ассоциацию центров международной торговли.

Торговая сеть Новосибирска включает в себя более 8,5 тыс. предприятий, в том числе более 4,1 тыс. стационарных объектов розничной торговли, 3,2 тыс. мелкорозничных объектов, 9 рынков.

На потребительском рынке города представлены различные форматы предприятий розничной торговли. Активно развиваются новые современные торговые, торгово-развлекательные, мультиформатные центры.

В городе уже не один год успешно работают международные торговые сети, такие, как «Икея», «Леруа Мерлен», «Ашан», «Метро Кэш энд Кэрри», «Медиа Маркт». Среднегородская обеспеченность населения площадями торговых объектов — 1850 кв. м на 1000 жителей.

Более 20 лет в городе действует крупнейшая международная выставка «Сибирская Ярмарка», которая теперь является сибирским офисом международной Группы компаний ITE — одного из крупнейших международных выставочных операторов.

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.

Город обладает развитой финансовой инфраструктурой: 70 кредитных организаций, включая филиалы иногородних; более 100 инвестиционно-финансовых, страховых, лизинговых компаний; АНО «Школа фондового рынка» (Сибирская биржа) и Сибирский филиал ОАО «Московская биржа». Имеется обширная сеть организаций, оказывающих аудиторские, консалтинговые и юридические услуги.

Общественное питание. Существенную долю в отраслевой экономике занимает общественное питание, услуги которого оказывают более 2 тыс. предприятий на 108 тыс. посадочных мест. Важная задача в сфере общественного питания Новосибирска — сохранение и развитие социальной сети.

По месту работы и учебы жителей города в 2014 году оказывали услуги 626 предприятий питания на 45 тыс. посадочных мест, из них 262 — по месту работы. По месту учебы (высшее, среднее и начальное профессиональное образование) работают 364 предприятия: кафе, столовые, закусочные, буфеты.

Большое внимание в отрасли уделяется созданию положительного облика города Новосибирска в России и за рубежом.

Бытовое обслуживание - одна из важнейших сфер жизнеобеспечения населения, направленное на удовлетворение потребностей граждан в разнообразных видах бытовых услуг.

Тенденция развития сферы бытовых услуг в городе Новосибирске всецело отражает общее состояние данной отрасли в целом по стране и характеризуется расширением ассортимента бытовых услуг, а также обеспечением их доступности для всех категорий населения в цивилизованных формах и высокого качества.

Сегодня основу сферы бытового обслуживания населения города Новосибирска составляет малый бизнес и частное предпринимательство.

Положительная динамика развития сети предприятий бытового обслуживания продолжается и имеет в своем составе более 3000 предприятий с приемной сетью и филиалами различных организационно-правовых форм.

Одним из наиболее динамично развивающихся видов бытового обслуживания являются парикмахерские услуги. Среди жителей города большой популярностью пользуются студии ногтевого сервиса, SPA-салоны, салоны по наращиванию ногтей.

Развитие сферы гостиничного бизнеса города Новосибирска обуславливается увеличением спроса на эти услуги в связи с развитием экономики региона, в том числе туристической отрасли.

Транспорт. Новосибирск - крупнейший транспортный узел Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей. В городе 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал "Новосибирск-Главный" - крупнейший за Уралом. Новосибирск связан авиационными линиями с более чем 100 городами России и мира. В пределах городской агломерации (в 30 км от центра Новосибирска, на территории г. Обь Новосибирской области) расположен один из крупнейших в стране аэропортов - "Толмачево". В черте города расположен аэропорт регионального значения "Новосибирск-Северный".

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном. На всех видах общественного пассажирского транспорта внедрена автоматизированная система учета и безналичной оплаты проезда.

Наука. Новосибирск - крупнейший центр академической науки в азиатской части России, в нем сосредоточен мощный научный потенциал СО РАН и СО РАМН, а на территории прилегающего к городу Новосибирского сельского района - СО РАСХН и НПО "Вектор". С 2001 года Новосибирск - полноправный

член международной организации "Всемирная ассоциация технополисов» - единственный из Российских городов.

Образование. Новосибирск располагает обширной сетью образовательных учреждений. В городе 21 государственный вуз, включая филиалы иногородних (153,5 тыс. студентов); 17 негосударственных вузов, включая филиалы (14,4 тыс. студентов); 48 государственных и негосударственных средних специальных учебных заведений, включая филиалы (около 42 тыс. учащихся); 240 дневных общеобразовательных учреждений, включая 15 негосударственных (122,7 тыс. учащихся); 277 детских дошкольных учреждений (40,2 тыс. детей).

Здравоохранение. В городе имеется мощная сеть учреждений здравоохранения.

На территории города располагается ряд федеральных, областных и ведомственных учреждений здравоохранения.

Культура. Сегодня Новосибирск один из признанных культурных центров России и по праву считается культурным центром Сибири. В городе активно действуют многочисленные творческие союзы и объединения, развита сеть учреждений культуры, работают свыше 700 творческих коллективов. В нашем городе 8 профессиональных театров, в том числе Новосибирский государственный академический театр оперы и балета - историко-архитектурный символ и визитная карточка не только Новосибирска, но и Сибири и России в целом, Новосибирская филармония и другие.

Выводы по разделу: Город Новосибирск является центром Новосибирской агломерации — крупнейшей в Сибири. Торговый, деловой, культурный, промышленный, транспортный и научный центр федерального значения. По ключевым показателям социально-экономического развития г. Новосибирск сохраняет положительную динамику. Причин падения цен на объекты недвижимости нет.

Информация получена с официального сайта мэрии г. Новосибирска www.novo-sibirsk.ru.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является объект недвижимого имущества – нежилое здание, используемое в качестве лабораторного. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту производственно-лабораторных объектов 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 марте 2018 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 2 216 объектов общей площадью 1 002 тыс. кв. м., на общую сумму 42,7 млрд. рублей.
- Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила **54 952** руб., по торговым – **74 528** руб., по производственно-складским помещениям – **21 157** руб.
- За месяц средние удельные цены предложения снизились по офисным и торговым помещениям на 1,5% и 1,1% соответственно, по производственно-складским объектам – на 0,1%.
- В 1 квартале 2018 года выборка для анализа первичного рынка коммерческой недвижимости составила 109 объектов общей площадью 34 833 кв. м., на общую сумму 2 197,6 млн. рублей. 34% составили офисные помещения, 40% - торговые и 26% - производственно-складские помещения. По первичному рынку данные собираются за квартал из-за небольшого объема предложения.
- Средняя цена квадратного метра на первичном рынке продажи составила: **60 324** руб. по офисным помещениям, **76 719** руб. по торговым помещениям и **42 049** руб. – по производственно-складским.
- За квартал (1 кв. 2018 г. к 4 кв. 2017 г.) средние удельные цены предложения на первичном рынке снизились по производственно-складским и офисным помещениям – на 8,1% и 3,1% соответственно, по торговым объектам – на 1,3%.
- В марте 2018 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 542 объектов общей площадью 1 470,8 тыс. кв. м., на общую сумму 567 млн. рублей в месяц.
- В марте 2018 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила **547** руб., по производственно-складским помещениям **249** руб., по торговым помещениям – **782** руб.

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

- За месяц арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и торговым помещениям на 1,3% и 0,4% соответственно, по офисным объектам – на 0,3%.
- В марте 2018 г. выборка земельных участков состояла из 270 объектов, средняя площадь участка – 17 427 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила **1 928** руб.
- В марте 2018 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным и производственно-складским помещениям – 14% и 13% соответственно, по торговым объектам – 16%. На рынке аренды коммерческой недвижимости коэффициент сменяемости составил: по офисным и торговым помещениям по 27%, по производственно-складским объектам – 22%. В 1 квартале 2018 г. на первичном рынке коэффициент сменяемости составил: по офисным помещениям – 38%, по производственно-складским – 43%, по торговым – 36%. В марте 2018 г. коэффициент сменяемости на рынке продажи земельных участков составил 16%.
- Средний срок экспозиции в марте 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 49,1 недель, по производственно-складским и торговым объектам – 51,5 и 45,6 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 25,8 недель, по производственно-складским и торговым – 31,4 и 26,0 недель соответственно. На первичном рынке средний срок экспозиции в 1 квартале 2018 г. составил 30,0 недель для офисных объектов, 30,7 недель – для производственно-складских и 35,4 недель – для торговых помещений. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции в марте 2018 г. составил 39,8 недель.
- Величина валового рентного мультипликатора в марте 2018 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных и торговых помещений по 8,4 и 7,9 лет соответственно, для производственно-складских – 7,1 лет.

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

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	759	34%	190,9	252	10 725
Производственно-складские	464	21%	559,9	1 207	12 115
Торговые	993	45%	251,2	253	19 890
По всем типам	2 216	100%	1 002,0	452	42 730

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
Апрель 2017 г.	54 817	22 431	77 353
Май 2017 г.	54 747	22 351	77 311
Июнь 2017 г.	54 652	22 062	76 615
Июль 2017 г.	55 118	21 789	76 486
Август 2017 г.	54 381	21 522	75 782
Сентябрь 2017 г.	54 477	21 357	75 567
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

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%

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
Апрель 2017 г.	-4,6%	2,5%	2,8%
Май 2017 г.	-0,1%	-0,4%	-0,1%
Июнь 2017 г.	-0,2%	-1,3%	-0,9%
Июль 2017 г.	0,9%	-1,2%	-0,2%
Август 2017 г.	-1,3%	-1,2%	-0,9%
Сентябрь 2017 г.	0,2%	-0,8%	-0,3%
Октябрь 2017 г.	-0,3%	0,9%	-0,5%
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%
Прирост за год*	**0,3%**	**-1,8%**	**-1,5%**

**к декабрю предыдущего года*

Таблица 6 – Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 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	**547**	500	550	11	2,0%
Производственно-складские	**249**	250	250	6	2,2%
Торговые	**782**	1 000	750	27	3,5%

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
Апрель 2017 г.	531	240	780
Май 2017 г.	542	236	792
Июнь 2017 г.	538	233	784
Июль 2017 г.	549	236	779
Август 2017 г.	544	237	771
Сентябрь 2017 г.	541	239	780
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

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%

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
Декабрь 2016 г.	-6,3%	-0,9%	-10%
Апрель 2017 г.	2,5%	5,7%	3,0%
Май 2017 г.	2,0%	-1,7%	1,6%
Июнь 2017 г.	-0,7%	-1,1%	-1,0%
Июль 2017 г.	2,1%	1,4%	-0,6%
Август 2017 г.	-0,9%	0,5%	-1,0%
Сентябрь 2017 г.	-0,6%	1,0%	1,2%
Октябрь 2017 г.	0,5%	-1,3%	1,9%
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%
Годовой прирост *	**-0,4%**	**2,5%**	**-0,5%**

** 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, март 2018 г.

Тип объекта	Средняя цена продажи, руб./ кв. м.	Средняя арендная ставка, руб./кв. м.	ВРМ, лет
Офисные	54 952	547	8,4
Производственно-складские	21 157	249	7,1
Торговые	74 528	782	7,9

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 13* приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 13 - 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 1.2 Сервитуты и общественные обременения 1.3 Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1 Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2 Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1 Наличие финансового давления на сделку 3.2 Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3 Обещание субсидий или льгот на развитие

4. Условия рынка	4.1 Изменение цен во времени 4.2 Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1 Престижность района 5.2 Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3 Доступность объекта (транспортная и пешеходная)Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1 Характеристики земельного участка 6.2 Размеры и материалы строений 6.3 Износ и потребность в ремонте строений 6.4 Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1 Возможности ресурсосбережения 7.2 Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1 Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2 Наличие парковки и (или) гаража 8.3 Состояние системы безопасности 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 на 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 2015 г.», размещенной на сайте Новосибирского регионального объединения Российского общества оценщиков (http://www.noroo.ru).

Таблица 14 – Индексы рынка недвижимости Новосибирской области

Наименование объекта	Значение параметра		
	Минимум	Максимум	Среднее
Скидка на торг при продаже, %			
Торговые помещения	3	13	8
Офисные помещения	3	14	9
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Скидка на торг при аренде, %			
Торговые помещения	2	12	7
Офисные помещения	2	12	7
Производственно-складские помещения	2	15	9
Величина недозагрузки площадей			
Торговые помещения	5	19	12
Офисные помещения	5	28	17
Производственно-складские помещения	7	25	16
Величина неплатежей при аренде			
Торговые помещения	1	11	6
Офисные помещения	1	12	7
Производственно-складские помещения	2	14	8

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, март 2018г.

Район/Тип объекта	Офисы	Производственно – складские	Торговые
Дзержинский	45 692	23 096	66 682
Железнодорожный	56 979	24 782	102 578
Заельцовский	55 761	25 550	76 254
Калининский	43 897	17 296	73 248
Кировский	34 904	21 018	58 176
Ленинский	47 537	21 031	91 288
Октябрьский	51 070	28 296	66 693
Первомайский	41 517	21 265	52 167
Советский	52 670	24 581	58 250
Центральный	72 217	32 994	102 511
Пригород	34 837	15 763	46 148

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	435	259	756
Железнодорожный	605	286	805
Заельцовский	480	267	694
Калининский	478	277	729
Кировский	370	248	660
Ленинский	496	245	802
Октябрьский	512	269	738
Первомайский	437	199	593
Советский	644	192	640
Центральный	675	334	1 077
Пригород	384	252	693

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, март 2018 г.

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Число объектов	323	228	109	89
Доля от общего числа объектов	43%	30%	15%	12%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	60 934	55 502	55 340	53 606
Разница цен (в % от мин. цены)	114%	104%	103%	100%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Число объектов	209	82	146	17
Доля от общего числа объектов	46%	18%	32%	4%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	26 793	21 375	20 994	19 744
Разница цен (в % от мин. цены)	136%	108%	106%	100%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
Число объектов	407	266	204	89
Доля от общего числа объектов	42%	28%	21%	9%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	81 203	77 405	80 657	68 338
Разница цен (в % от мин. цены)	119%	113%	118%	100%

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, март 2018 г.

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Число объектов	845	233	88	65
Доля от общего числа объектов	69%	19%	7%	5%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	581	563	517	535
Разница цен (к мин. цене)	112%	109%	100%	104%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
Число объектов	533	221	254	38
Доля от общего числа объектов	51%	21%	24%	4%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	238	217	244	279
Разница цен (к мин. цене)	109%	100%	112%	128%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
Число объектов	561	345	219	79
Доля от общего числа объектов	47%	29%	18%	7%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	916	881	759	713
Разница цен (к мин. цене)	128%	124%	106%	100%

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	89	280	48
Доля от общего числа объектов	21%	67%	12%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	52 687	56 298	62 837
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	107%	119%
Производственно-складские			
Число объектов	33	69	12
Доля от общего числа объектов	29%	61%	11%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	21 297	28 828	26 454
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	135%	124%
Торговые			
Число объектов	96	297	53
Доля от общего числа объектов	22%	67%	12%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	60 258	78 769	93 266
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	131%	155%

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	54	492	82
Доля от общего числа объектов	9%	78%	13%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	563	531	669
Разница ставок (в % от мин. ставки)	106%	100%	126%
Производственно-складские			
Число объектов	28	82	12
Доля от общего числа объектов	23%	67%	10%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	223	238	240
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	107%	107%
Торговые			
Число объектов	84	355	54
Доля от общего числа объектов	17%	72%	11%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	779	723	1 057
Разница ставок (в % от мин. ставки)	108%	100%	146%

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	130	200	142	130

Доля от общего числа объектов	22%	33%	24%	22%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	41 777	58 106	58 745	59 737
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	139%	141%	143%
Производственно-складские				
Число объектов	96	53	20	8
Доля от общего числа объектов	54%	30%	11%	5%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	23 091	23 853	24 696	18 494
Разница цен (в % от мин. Цены)	125%	129%	134%	100%
Торговые				
Число объектов	132	536	88	20
Доля от общего числа объектов	17%	69%	11%	3%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	58 611	83 084	75 885	69 289
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	142%	129%	118%

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	85	253	391	239
Доля от общего числа объектов	9%	26%	40%	25%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	458	574	545	598
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	125%	119%	131%
Производственно-складские				
Число объектов	88	190	95	18
Доля от общего числа объектов	23%	49%	24%	5%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	244	262	233	164
Разница ставок (в % от мин. ставки)	149%	160%	142%	100%
Торговые				
Число объектов	152	664	135	26
Доля от общего числа объектов	16%	68%	14%	3%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	608	858	660	660
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	141%	108%	108%

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

Средний срок экспозиции в марте 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 49,1 недель, по производственно-складским и торговым объектам – 51,5 и 45,6 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил

25,8 недель, по производственно-складским и торговым – 31,4 и 26,0 недель соответственно. На первичном рынке средний срок экспозиции в 1 квартале 2018 г. составил 30,0 недель для офисных объектов, 30,7 недель – для производственно-складских и 35,4 недель – для торговых помещений. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции в марте 2018 г. составил 39,8 недель.

Величина валового рентного мультипликатора в марте 2018 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных и торговых помещений по 8,4 и 7,9 лет соответственно, для производственно-складских – 7,1 лет.

В марте 2018 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 2 216 объектов общей площадью 1 002 тыс. кв. м., на общую сумму 42,7 млрд. рублей.

Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила **54 952** руб., по торговым – **74 528** руб., по производственно-складским помещениям – **21 157** руб.

За месяц средние удельные цены предложения снизились по офисным и торговым помещениям на 1,5% и 1,1% соответственно, по производственно-складским объектам – на 0,1%.

В 1 квартале 2018 года выборка для анализа первичного рынка коммерческой недвижимости составила 109 объектов общей площадью 34 833 кв. м., на общую сумму 2 197,6 млн. рублей. 34% составили офисные помещения, 40% - торговые и 26% - производственно-складские помещения. По первичному рынку данные собираются за квартал из-за небольшого объема предложения.

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 может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Процедура оценки рыночной стоимости земельных участков 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 земельный участок (категория земель, в границах которых расположен земельный участок, его разрешенное использование, форма собственности, кадастровый номер, сервитуты и ограничения вещных прав на земельный участок, наличие застройки, 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 земельного участка в масштабах района его расположения) и *специальные данные* (характеристики объекта оценки, потенциал его местоположения, социально- экономическая ситуация в регионе с характеристикой состояния рынка земли и недвижимости).

3. *Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.* Рыночная стоимость земельного участка 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 земельного участка 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.* Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование определяемого вида стоимости земельного участка. Итоговая величина стоимости земельного участка выражается в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) представляет собой составную часть алгоритма процедур определения рыночной стоимости и всех видов стоимости, производных от рыночной. Для каждого объекта недвижимости алгоритм анализа ННЭИ состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта.

Этап 2. Из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых по данным анализа может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

Этап 3. Изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после выполнения процедур этапа 2.

Этап 4. Юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности, т.е. если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов.

Этап 5. Из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта с учетом рисков и норм отдачи на капитал для каждого варианта. Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

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).

Принимая во внимание правовые и физические особенности объекта оценки, физические условия и экономическую жизненность вариантов использования, 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 использование объекта оценки – его фактическое использование в качестве лабораторного здания.*

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).

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.

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.

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).

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода не представляется возможным, так как оценщик не располагает доступной и достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который способен приносить этот объект, и связанные с его эксплуатацией расходы.

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 объекта долевого строительства, 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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 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).

В большинстве случаев затратный подход не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Оценщики считают, что для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчёта данный подход применять нецелесообразно, так как официальной сметой затрат на строительство здания, оценщики не располагают. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. приведёт к большой погрешности при вычислениях. *Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта.*

10.5. Оценка Объекта оценки 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, оценщик провел исследование рынка с тем, чтобы найти недавно осуществлённые продажи/предложения объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому.

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

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

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

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости.

Таблица 20 — Информация по выставленным на продажу производственно-складским помещениям

№ п/п	Наименование и местоположение объектов	Физические характеристики	Цена предложения, руб.	Дата экспонирования	Источник информации
А1	г. Новосибирск, Советский район, ул. Гнесиных, д. 10/1	Универсальное помещение площадью 426,8 кв. м, расположено на нижнем уровне БЦ "Гнесинка". Имеет два отдельных входа, плюс в помещение спускаются два лифта, высота потолков 4,3 метра. Свободная планировка. Продажа возможна с арендаторами.	20 000 000	28 ноября 2016 г	http://kn.ngs.ru/view/32816453/ +7 952 906-74-28 Елена
А2	г. Новосибирск, Советский район, ул. Русская	Отдельно стоящее здание 560 кв. м, огорожено. Коммуникации централизованные, телефон, интернет, охранно-пожарная сигнализация, 150 кВт. Земельный участок 22 сотки. Своя парковка. Ориентир - Академгородок, Бердское шоссе.	24 000 000	01 июля 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/30318093 Татьяна Евгеньевна +7 913 912-65-35 ООО ДНИ
А3	г. Новосибирск, Советский район, ул. Демакова, д. 17/1	Универсальное помещение площадью 478 кв. м, есть два входа, удобное расположение, рядом удобная транспортная развязка.	23 400 000	29 ноября 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/34471971/ АН «Ваш Академгородок» +7 383 255-30-53 Ирина
А4	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Короленко, д. 140	Отдельно стоящее, 3-х этажное здание с цоколем площадью 740 кв. м, площадь каждого этажа 171 м. кв. Три входа в здание, два отдельных на каждый этаж. На каждом этаже два сан. узла. Площади универсальны. Подойдет под медицинский центр, детский садик, склад, офисы, магазин, представительство, производство. Собственная газовая котельная.	28 000 000	29 ноября 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/33848843/ АКН РБрокер +7 963 942-73-71 Олег Александрович

Таблица 21 – Корректировки по сравнимым продажам универсальных помещений

№ корр.	Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	А1	А2	А3	А4
	Цена предложения	руб.	-	20 000 000	24 000 000	23 400 000	28 000 000
	Площадь объектов	кв. м	436,6	426,8	560	478	740
	Цена 1 ед. сравнения	руб./кв. м	-	46 860	42 857	48 954	37 838
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	-	46 860	42 857	48 954	37 838
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	-	46 860	42 857	48 954	37 838
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	-	46 860	42 857	48 954	37 838
4	Условия рынка	-					
4.1	Дата предложения	-	30 ноября 2017 г.	28 ноября 2016 г.	01 июля 2016 г.	29 ноября 2016 г.	29 ноября 2016 г.
	корректировка	%	-	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	46 860	42 857	48 954	37 838
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка	%	-	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
	величина корректировки	руб./кв. м	-	-7263,3	-6642,8	-7587,9	-5864,9
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	39 596,7	36 214,2	41 366,1	31 973,1
5	Местоположение	-	г. Новосибирск Советский район	г. Новосибирск Советский район	г. Новосибирск Советский район	г. Новосибирск Кировский район	г. Новосибирск Октябрьский район
	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
	Корректировка	%	-	0	0	0	0

	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0
8	Площадь объекта	кв. м	436,6	426,8	560	478	740
	Корректировка	%	-	0	+25,90	0	+25,9
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	9379,5	0	8281,0
9	Инженерные коммуникации	-	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные
	Корректировка	%	-	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0
10	Этажи	-	здание	здание	здание	здание	здание
	Корректировка	%	-	0	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	-	0,0	+9379,5	0,0	+8281,0
Данные для выводов							
	Суммарная коррекция	руб./кв. м	-	-7263,3	2736,6	-7587,9	2416,1
	в % от цены 1 кв. м	%	-	-15,50	6,39	-15,50	6,39
	Скорректированная цена	руб./кв. м	-	39 596,7	45 593,6	41 366,1	40 254,1
	Весовой коэффициент	-	-	0,1459	0,3541	0,1459	0,3541
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемых помещений		**руб./кв. м**	**42 211**				

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности значений цен предложений по продаже 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,
σ – 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 выбранных объектов-аналогов, показывает, что его величина составляет 9,6%, таким образом, находится в допустимом диапазоне (изменчивость вариационного ряда незначительная).

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. Оценка выполнена в расчёте на потенциального покупателя, основным источником финансовых расчётов для которого являются собственные средства, корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

3. Условия совершения сделки. Объекты – аналоги выставлены на продажу в виде публичной оферты, что само по себе допускает выполнение рыночных условий, 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), в соответствии со следующей формулой:

$$Цп.4 = Цп.3 + Цп.3 \cdot Кэкс/100 + Цп.3 \cdot Кторг/100, \quad (4)$$

где: Цп.4 – итоговая цена, полученная в результате корректировок по п. 4;
Цп.3 – итоговая цена, полученная в результате корректировок по п. 3;
Кэкс – корректировка на время экспонирования объекта-аналога (%);
Кторг – поправка на торг (%).

4.1. Время экспонирования (дата предложения). Даты экспонирования объектов-аналогов не совпадают с датой оценки. Принимая во внимание статистические данные рынка недвижимости

города Новосибирска компании «RID Analytics», приведенные в *таблицах 6 и 9* подраздела 9.3.1 настоящего отчета и показавшие разнонаправленность тенденций изменения цен и арендных ставок на недвижимость в период, предшевствующий дате оценки, оценщиком принято решение об отказе проведения корректировки по данному параметру.

4.2. Приведение цены предложения к цене продажи. Величина поправки на торг введена для всех объектов аналогов в размере 15,5% на основании результатов экспертных оценок скидки на торг для промышленных объектов, приведенных в *таблице 14* подраздела 9.3.2 настоящего отчета (соответствует диапазону значений этого параметра).

5 Местоположение. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон по отношению к объекту оценки. Принимая во внимание то, что все объекты-аналоги расположены в равноудалённых от центра города Новосибирска района, данную корректировку не применяем.

6. Уровень отделки. По информации владельцев, состояние отделки выставленных на продажу всех объектов-аналогов можно рассматривать как хорошее, 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 вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. По информации специалистов агентств недвижимости, все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют парковочные места, корректировка не требуется.

8. Поправка на площадь применяется в том случае, если площадь объекта оценки существенно отличается от площади какого-либо из объектов-аналогов. Для объектов –аналогов А2, А4 и 5 принимаем положительную корректировку в размере 25,9% согласно данным *таблицы 14* подраздела 9.3.2 настоящего отчета.

9. Инженерные коммуникации. По информации владельцев, все объекты-аналоги имеют центральные инженерные коммуникации, корректировка не требуется.

10. Поправка на этажность. По информации владельцев, все объекты-аналоги, как и объект оценки, представляют собой отдельно стоящие здания, принято решение поправку на этажность не производить.

11 Транспортную доступность к объекту оценки, как и к объектам-аналогам, можно рассматривать как хорошую, 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 окончательного согласования результатов и определения средневзвешенной стоимости оцениваемых помещений, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж объектов-аналогов. Можно предложить следующее правило его расчета (С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости Москва «Интерреклама», 2003, стр. 449):

$$W_i = K_i^{-1} / (K_1^{-1} + K_2^{-1} + K_3^{-1} + K_4^{-1}), \quad (5)$$

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.

Необходимые для расчётов данные:

Объекты-аналоги	А1	А2	А3	А4
Суммарная коррекция в %	15,50	6,39	15,50	6,39
Весовой коэффициент	0,1459	0,3541	0,1459	0,3541

С учетом произведенных корректировок и окончательного согласования результатов, средняя стоимость 1 кв. м оцениваемых нежилых помещений составила: **42 211 рублей**. В таком случае рыночная стоимость здания общей площадью 436,6 кв. м равна: 436,6 · 42 211 = **18 429 433 рублей.**

Таким образом, на основании проведённого анализа и выполненных расчётов рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием по состоянию на 29 мая 2018 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость(НДС):

18 429 000 (Восемнадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч) рублей, в том числе НДС – 2 811 203 рублей 39 копеек

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, оценщик обязан проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п. 28 части VIII ФСО № 7).

В случае применения для согласования процедуры взвешивания расчет итоговой величины стоимости производится по формуле:

$$C_{ит} = C_c \cdot K_1 + C_д \cdot K_2 + C_з \cdot K_3, \quad (6)$$

C_c – стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода;

$C_д$ – стоимость, полученная в рамках доходного подхода;

$C_з$ – стоимость, полученная в рамках затратного подхода;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие примененным подходам весовые коэффициенты.

В настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта оценки произведены расчеты в рамках одного - сравнительного подхода (обоснование отказа от доходного и затратного подходов изложено в разделе 11.4 отчета), его результатам присвоен вес в размере единицы $K_1 = 1$, и т.о. $K_2, K_3 = 0$.

Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 26 – Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода
Сравнительный подход	18 429 000	1
Доходный подход	обоснованно не применялся	0
Затратный подход	обоснованно не применялся	0
Итоговая величина стоимости	**18 429 000 рублей**	

Таким образом, на основе расчетов, анализа и заключений, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием по состоянию на 29 мая 2018 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость(НДС):

18 429 000 (Восемнадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч) рублей, в том числе НДС – 2 811 203 рублей 39 копеек

В соответствии с заданием на оценку, результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости объекта оценки 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. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: «Питер», 2001.

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

9. «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2017 г.» консалтингового агентства «RID Analytics».

10. «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.

11. Сайт Новосибирскстата http://novosibstat.gks.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(Документы, регламентирующие деятельность Оценщика)

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», лицензия Банка России от 21.05.2015, СЛ №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 № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17210B400U020 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 **«12» августа 2017 г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «15» августа 2017 г.**	**по «14» августа 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 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,42, тел (383) 20-11-311.

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

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: ***г. Новосибирск*** *Дата выдачи* ***«09» августа 2017 г.***

ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

(Документы, относящиеся к Объекту оценки)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2015 г.

Документы-основания:
см. приложение № 1

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

Кадастровый (или условный) номер:
54:35:091395:138

Объект права:
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 436.6 кв.м. Количество этажей: 3.

Адрес (местоположение):
Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.07.2015 г. сделана запись регистрации № 54-54/001-54/001/194/2015-318/1

Государственный регистратор: / Агафонова И. В. /

54-54/001-54/001/194/2015-318/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2015 г.

Документы-основания:
см. приложение № 1

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: 169/10000

Кадастровый (или условный) номер:
54:35:091395:127

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные объекты и производства I - III класса опасности, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека; производственные базы; склады; общественные здания административного назначения; автостоянки; подземные автостоянки; механизированные автостоянки; открытые площадки для стоянки транспортных средств; мини-ТЭЦ; трансформаторные подстанции; распределительные пункты; центральные тепловые пункты; котельные; насосные станции; очистные сооружения ливневой канализации; автоматические телефонные станции; объекты промышленного, производственного назначения; здания и помещения конструкторских организаций, конструкторских бюро; здания и помещения научно-исследовательских организаций; лаборатории; административно-бытовые здания и помещения. Площадь: 11934 кв.м.
Адрес (местоположение):
обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Николаева

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.07.2015 г. сделана запись регистрации № 54-54/001-54/001/194/2015-319/2

Государственный регистратор: / Агафонова И. В. /

54-54/001-54/001/194/2015-319/2

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на *Лабораторное здание (здание № 6)*

(наименование объекта)

Новосибирская область, город Новосибирск, улица Николаева, 11 стр.

(местоположение объекта)

1. Сведения о принадлежности

№ П / П	Учетная надпись	Наименование документов	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

Инвентарный номер	35:12508					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 07 апреля 2015г.

М. П. Заместителя начальника отдела _____ З.Н.Алтухова

Подпись Ф. И. О.

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка кв. м.														
по документам	по факт. пользованию	в том числе		твёрдые покрытия			Площадь (оборуд.)			грунт	Под зелёными насажден.			
		застроенная	незастроен.	проезда	тротуара	прочие	спортивные	детские	хозяйственные		газон с дер.	плодовый сад	огород	газоны, цветники, клумбы.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		117,4												

III. Назначение, описание, техническое состояние и стоимость зданий, служебных строений и сооружений.

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру		тип матер.сооружений	Характеристика конструктивных элементов					% износа	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2015г.
		площадь м. кв.	объем м. куб.		фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы		
А	Лабораторное здание (здание № 6)	519,2	2162	здание	ленточный	сэндвич панели	ж/б	профлист	бетонные	0	

Общая стоимость здания (руб)

Балансовая стоимость _____

Остаточная балансовая стоимость _____

Действительная инвентаризационная стоимость _____ **в ценах 2015 г.**

Наименование Лабораторное здание (здание № 6)

Назначение Нежилое здание

Дата	Исполнил	Проверил
07.04.2015 г.	Е.О.Зайкова	З.Н.Алтухова

IV. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

1. Серия и тип проекта _____
2. Год постройки 2015
* переоборудовано в _____
* надстроено _____
* год последнего капитального ремонта _____
3. Число этажей 3
* в том числе имеется: подвал, технический этаж, цокольный этаж (нужное подчеркнуть)
4. Строительный объём (куб. м.) 2162
5. Площадь здания (кв. м.) 436,6

из неё:

* пл. основных помещений (кв.м.) 378,8
* пл. жилых помещений (кв. м.) _____

Благоустройство здания.

Водопровод	Канализация	Отопление: Центральное: От ТЭЦ: На твердом топливе	Отопление: Центральное: От ТЭЦ: На газе	Отопление: Центральное: От пром. предпр.: На твердом топливе	Отопление: Центральное: От пром. предпр.: На газе	Отопление: Центральное: От собст. котельн: На твердом топливе	Отопление: Центральное: От собст. котельн: На газе	Отопление: От АГВ и другие	Отопление: Калориферное	Отопление: Печное	Ванны и души: Без колонки и горячей воды	Ванны и души: С горячей водой	Ванны и души: С газ. колонкой и электроколонкой	Ванны и души: С дровяной колонкой	Бассейн	Сауна	Горяч. Водосн абж.: Центральное	Горяч. Водосн абж.: От колонок	газовое снабж.: Сетевое	газовое снабж.: Баллонное	мусоропровод	Лифты шт.: Пассажирские	Лифты шт.: Грузопассажирские	Лифты шт.: Грузовые	Телефоны	Напольные электроплиты	Электричество
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
436,6	436,6		436,6														436,6								436,6		436,6

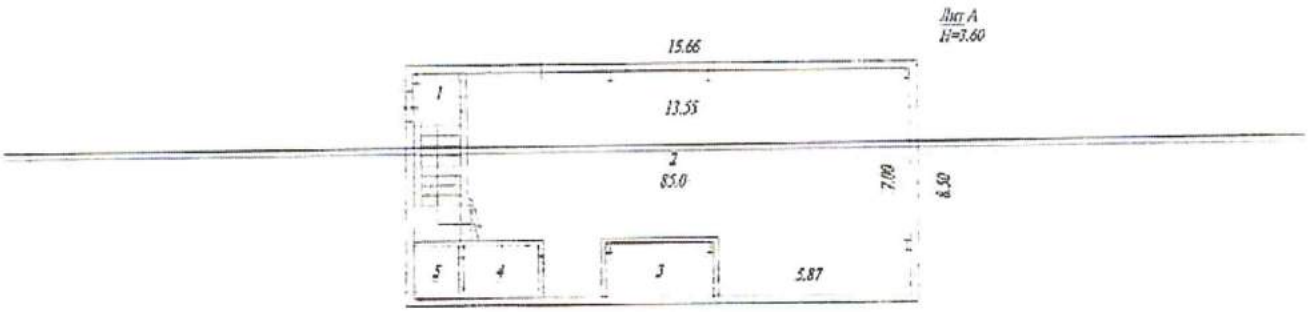
V. Техническое описание здания

Литера А Год постройки 2015 Число этажей 3

№ П/П	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2		3
1	Фундамент		ленточный
2	Наруж. внутр. капит. стены		сэндвич панели
3	Перегородки		кирпичные, г/карт.
4	перекрытия	Чердачное	ж/б
		Междуэтажное	ж/б
		Подвальное	
5	Крыша		профлист
6	Полы		бетонные
7	проёмы	Окна	пластиковые
		Двери	металлические, деревянные
8	отделка	Внутренняя	покраска, кафель
		Наружная	
9	Отопление	Печи	
		Калориферное	
		АГВ	
		Другое	
		Центральное отопл.	есть
	Электро и сантехнические устройства	Электроосвещение	есть
		Водопровод	центральный
		Канализация	центральная
		Гор. водоснабжение	автономное
		Ванны	
		Газоснабжение	
		Напольные эл.плиты	
		Телефон	есть
		Радио	
		Телевидение	
		Сигнализация	
		Мусоропровод	
		Лифт	
		Вентиляция	приточно-вытяжная
10	Лестницы		да
	Прочие работы		отмостка

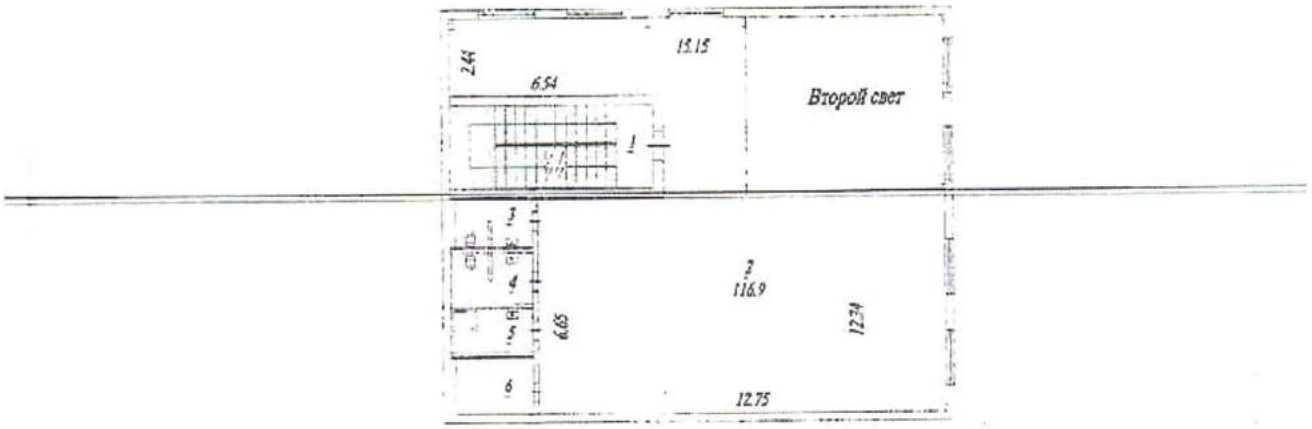
Физический износ % 0

1 ЭТАЖ



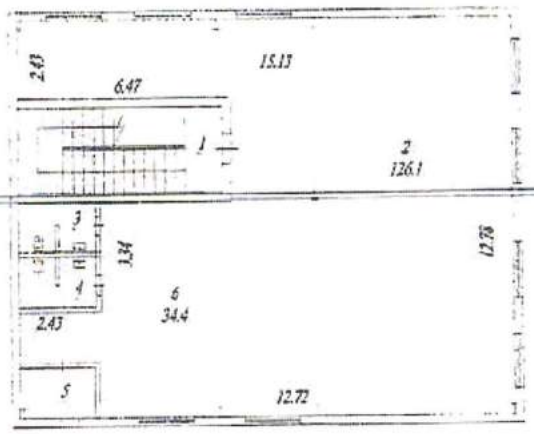
РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист № 1
Литер А	улица Николаева, 11 стр. город (пос.) Новосибирск административный район субъект Российской Федерации Новосибирская область		Листов 3 Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
07.04.2015 г.	Специалист	Е.О. Зайкова	
	Проверил	З.Н.Алтухова	
	Зам.начальника отдела	З.Н.Алтухова	

2 ЭТАЖ



РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист № 2
Литер А	улица Николаева, 11 стр. город (пос.) Новосибирск административный район субъект Российской Федерации Новосибирская область		Листов 3 Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
07.04.2015 г.	Специалист	Е.О. Зайкова	
	Проверил	З.Н.Алтухова	
	Зам.начальника отдела	З.Н.Алтухова	

3 ЭТАЖ



РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист № 3
Литер А	улица Николаева, 11 стр. город (пос.) Новосибирск административный район субъект Российской Федерации Новосибирская область		Листов 3 Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
07.04.2015 г.	Специалист	Е.О. Зайкова	
	Проверил	З.Н.Алтухова	
	Зам.начальника отдела	З.Н.Алтухова	

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения) .

расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Николаева, 11 стр.

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно перепланированный	Высота помещения по внутреннему обмеру
					Общая	в т.ч. Основная	Общая	в т.ч. Основная	Общая	в т.ч. Основная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	1	лестница	1,42*5,42	7,7								
		2	лаборатория	2,42*5,29+7,00*1,78+3,60*5,19+5,87*7,00	85,0	85,0							
		3	электрощитовая	3,29*1,78	5,9	5,9							3,13
		4	тех. помещение	1,68*2,26	3,8	3,8							
		5	тех. помещение	1,52*1,55	2,4	2,4							
				итого на 1 этаже:	**104,8**	**97,1**							
	2	1	лестница	2,67*6,24	16,7								
		2	лаборатория	2,44*6,64+5,66*6,61+6,65*12,75-5,48*5,97	116,9	116,9							3,66
		3	~~сан.узел~~	~~1,84*2,34-0,84*0,11~~	~~3,5~~								
		4	сан.узел	1,55*2,48-0,84*0,11	3,8								
		5	душевая	1,37*2,47	3,4								
		6	гардеробная	1,87*2,32	4,3	4,3							
				итого на 2 этаже:	**148,6**	**121,2**							
	3	1	лестница	2,68*6,30-1,38*3,50	12,1								
		2	офис	2,43*6,47+6,64*12,78	126,1	126,1							3,32
		3	сан.узел	1,55*2,34-0,86*0,11	3,5								
		4	сан.узел	1,54*2,36-0,86*0,11	3,5								
		5	тамбур	1,58*2,28	3,8								
		6	вестибюль	2,11*2,43+7,14*4,10	34,4	34,4							
				итого на 3 этаже:	**183,2**	**160,5**							
				Всего:	**436,6**	**378,8**							

Исчисление площадей, объемов от основной и отдельных частей строения, пристроек и служебных сооружений.

№ или литер по плану	Наименование	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
А	Лабораторное здание (здание № 6)				
	1 этаж	7,50*15,66	117,4	3,60	423
	2 этаж	12,84*15,65	200,9	3,80	763
	3 этаж	12,84*15,65	200,9	4,86	976
		S поэтаж.	519,2		
		S застр.	117,4		2162

Дата	Исполнил	Проверил
07.04.2015г.	Е.О.Зайкова	З.Н.Алтухов

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»
Мороту Святославу Георгиевичу

18 мая 2018г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв.м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, по состоянию на 01 мая 2018 года составляет:

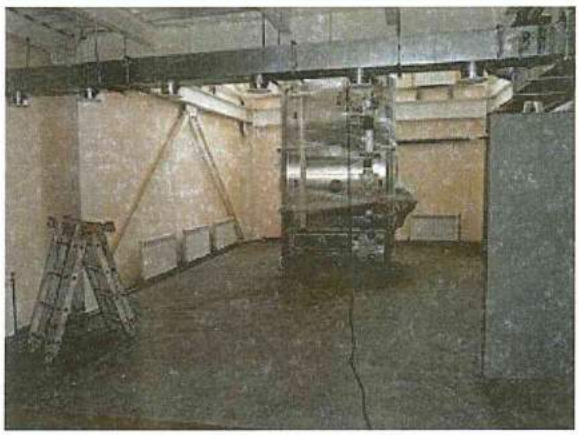
Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
14 382 178,98	14 382 178,98

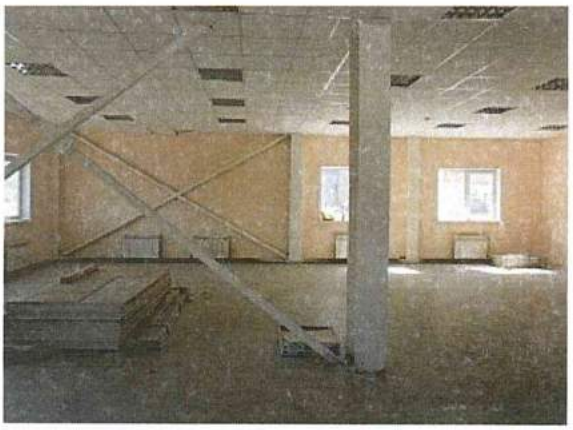
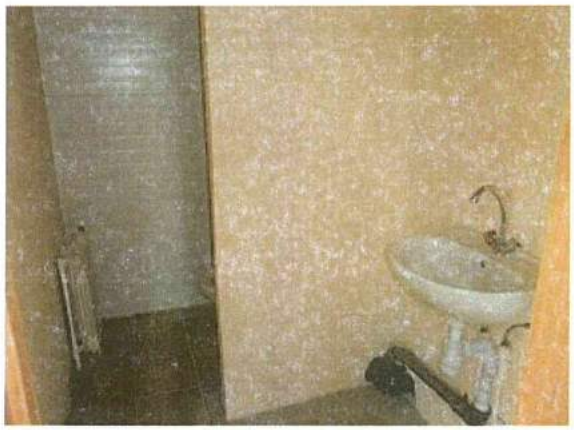
Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ» _____ /Е.А. Медведев/

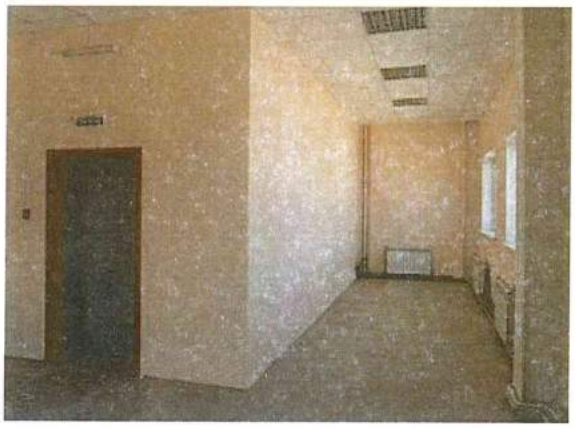
"ТМ-ТРАСТ"
"TM-TRUST"
ЕЕС

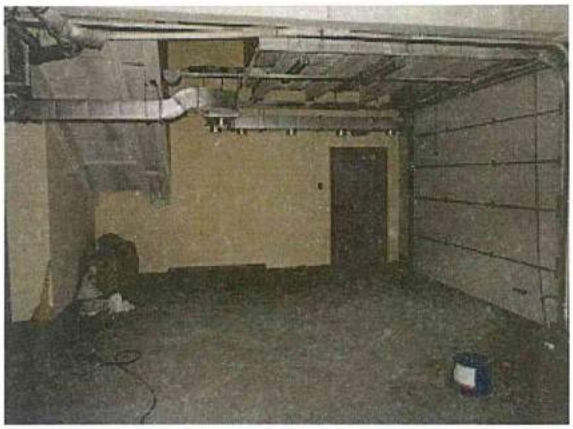
Исп. Сидоренко Н.В.
Тел./факс (383) 218-25-81, доб.216

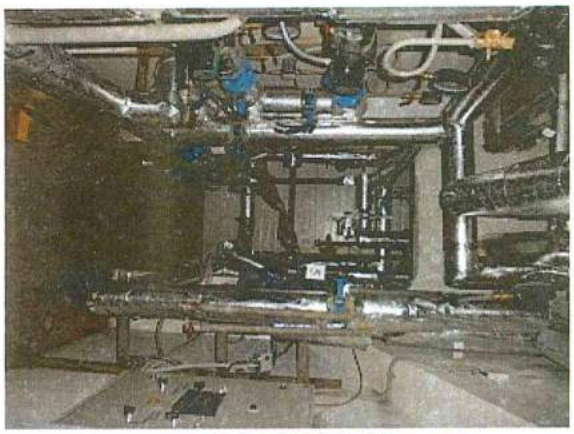
ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Фотографии Объекта оценки)









ПРИЛОЖЕНИЕ 4

(Информация об объектах-аналогах)

Аналог 1

Вариант № 32816453, обновлено 28.11.2016, опубликован 06.07.2016, просмотров — 4

Обратить внимание модератора

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район, ул. Гнесиных, д. 10/1

Нижняя зона Академгородка

20 000 000 руб. 46 860 руб. м²

Предложить свою цену

торг

Площадь

426.8 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	Подвал
Высота потолков, м	4.5
Отдельный вход	Да
Год постройки	2014
Интернет	Нет

Комментарий

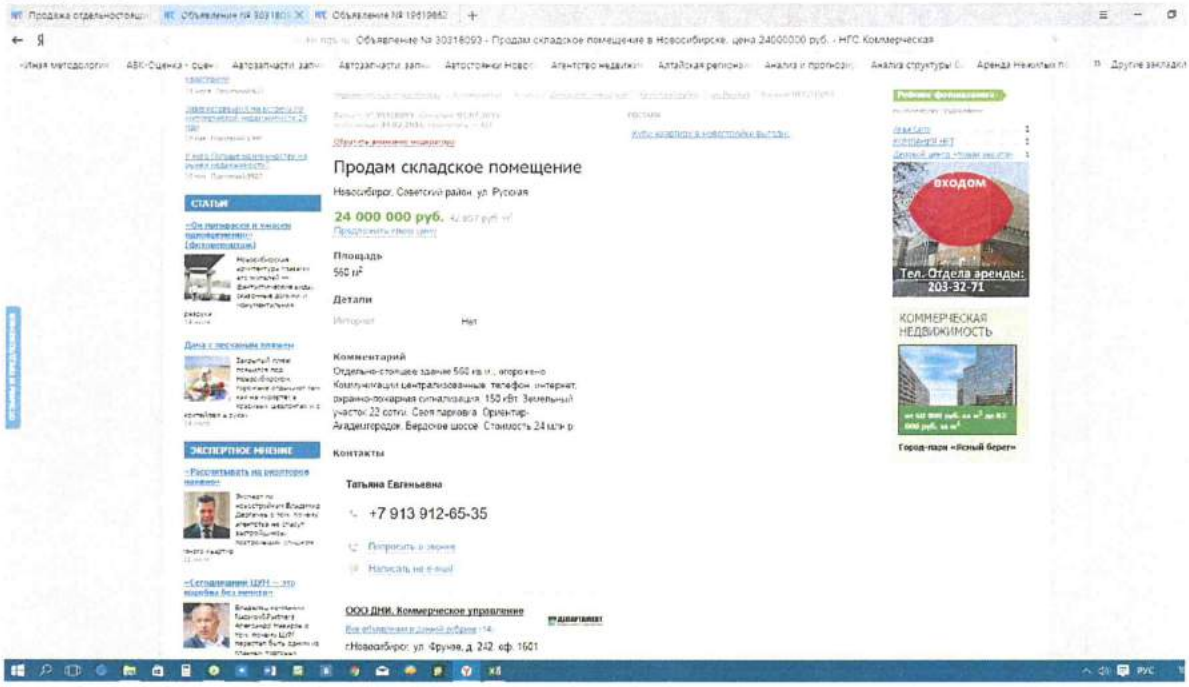
Помещение расположено на нижнем уровне БЦ "Гнесинка". Имеет два отдельных входа, плюс в помещение спускаются два лифта, высота потолков 4,3 метра. Свободная планировка. Продажа возможна с арендаторами.

Контакты

Елена

+7 952 906-74-28

Аналог 2



Аналог 3

Вариант № 34471971, код объекта в агентстве 18922, обновлено 29.11.2016, опубликован 22.11.2016, просмотров — 28

Обратить внимание модератора

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район, ул. Демакова, д. 17/1

Нижняя зона Академгородка

23 400 000 руб. 48 954 руб. м²

Предложить свою цену

Площадь

476 м²

Детали

Интернет	Да

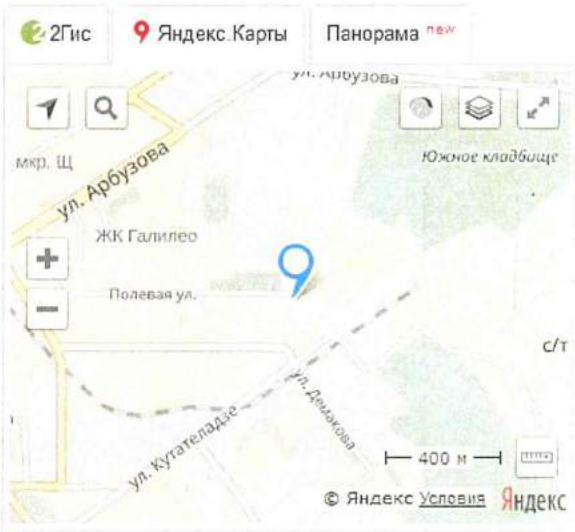
Комментарий

Удобное коммерческое помещение, есть два входа,удобное расположение, рядом удобная транспортная развязка.

Контакты

Тарханова Ирина

+7 383 255-30-53



Аналог 4

Вариант № 33848843, обновлено 29.11.2016, опубликован 18.08.2016, просмотров — 422

Обратить внимание модератора

Продам отдельностоящее здание

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Короленко, д. 140

28 000 000 руб. 37 838 руб./м²

Предложить свою цену

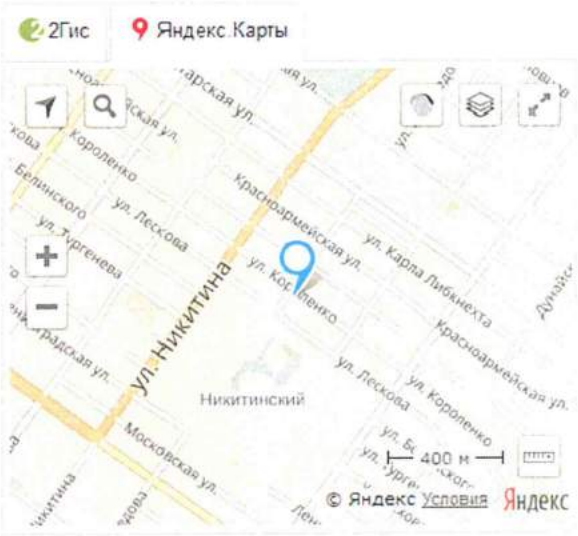
торг

Площадь

740 м²

Детали

Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	11-20
Год постройки	2011
Интернет	Да



Комментарий

Трех этажное здание+цоколь.
Земельный участок в собственности.
Высота потолков 3,9-5 м.
Система отопления местная
Выделенная энергетическая мощность 14 кВТ
Введено в эксплуатацию в 2007 году.
Имеется парковка открытая неохраняемая на 12 машиномест
Безопасность: круглосуточный пункт охраны, тревожные кнопки
Вентиляция и кондиционирование: приточно-вытяжная вентиляция
Подведено водоснабжение и канализация

Описание объекта

Отдельно стоящее, 3-х этажное здание+цоколь, площадь каждого этажа 171 м.кв.
Три входа в здание, два отдельных на каждый этаж. На каждом этаже два сан.узла.
Площади универсальны. Подойдет под медицинский центр, детский садик, склад, офисы, магазин, представительство, производство.
Собственная газовая котельная.

Контакты

ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ

+7 963 942-73-71