

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**

«30» ноября 2017 г.

ОТЧЕТ № 69Н-17

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ 426/10000 В
ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 63,5 КВ. М,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ИНЖЕНЕРНАЯ, ДОМ 18,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 54:35:091395:98**

Дата оценки объекта: 30 ноября 2017 года

Дата составления отчета: 30 ноября 2017 года

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

Исполнитель: ЗАО «Сибирское правовое агентство»

**Новосибирск
2017 г.**

Генеральному директору ООО «ТМ-ТРАСТ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Форт»
г-же **Зыряновой А.Р.**

Уважаемая Анна Ренановна!

На основании Дополнительного соглашения № 24 от 03 ноября 2017 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 доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18.

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 отдельно, 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 доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: 33-36, этаж: 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 30 ноября 2017 года округленно составляет:***

635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС – 96 864 рублей 41 копеек.

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ЗАО «Сибирское правовое агентство»

С.Г. Мороз

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. 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	7
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	9
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	10
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	10
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	10
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	11
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	11
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	20
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	24
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	25
10.1. Основные понятия и термины	25
10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки	26
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	27
10.4. Обоснование выбора подходов и методов	28
10.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом	30
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	65

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Основание для проведения оценки**

Дополнительное соглашение № 24 от 03 ноября 2017 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 доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18.

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 30 ноября 2017 года справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием и стоимость установленного в помещении оборудования, округленно составляет:

635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС – 96 864 рублей 41 копейк.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м и доля в праве пользования земельным участком
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 помещение и доля в праве аренды земельного участка
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют (http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	30 ноября 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ

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
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 ОАО «Военно-страховая компания», страховая сумма по договору страхования составляет 1 000 000 рублей, срок действия - с 19 декабря 2016 г. по 18 декабря 2017 г., полис страхования № 16210B400F089
Стаж работы	9 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 ОАО «Военно-страховая компания», 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. Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен с учетом стоимости оборудования, установленного в помещении кадастровый номер 54:35:091395:98.

4.6. 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.

4.7. 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.

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

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

4.10. 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 неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

4.11. 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»;
- Свод Стандартов и Правил Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 10.02.2014 г. за № 54АЕ 328759;
- Кадастровый паспорт помещения, составленный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 17 декабря 2013 г.;
- План помещений и экспликация к плану, составленные ОГУП «Техцентр НСО» 28 мая 2012 г.;
- Технический паспорт на здание № 4 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка, выполненный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 11 мая 2011 г.;
- Акт приемки объекта капитального строительства приемочной комиссией (форма № КС-14) от 22.12.2011 г.;
- Договор аренды земельного участка от 06.03.2014 № 8рз;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости доли в праве общей долевой стоимости 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 № 24 от 03 ноября 2017 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 сравнительной единицы в рамках затратного подхода. Выполнено обоснование отказа от сравнительного и доходного подходов. Произведен расчет стоимости объекта с использованием выбранного метода.

На четвертом этапе согласование результатов расчетов не потребовалось, 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 доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение, назначение: нежилое, общая площадь 63,5 кв. м, адрес (местоположение): г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18. Описание объекта оценки произведено на основании технического паспорта, визуального осмотра объекта и прилегающей территории, а также на основании информации, относящейся к объекту оценки, представленной заказчиком.

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права - общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки на дату 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	Первоначальная стоимость – 550 152,80 руб. Остаточная стоимость на 01.11.2017 г. – 479 579,44 руб.

Основные количественные и качественные характеристики здания № 4 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка и оцениваемого нежилого помещения трансформаторной подстанции приведены ниже.

Основные характеристики здания

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
Основные характеристики здания		
1	Год постройки	2011
2	Этажность	2 – этажное
3	Площадь	2 799,4 кв. м
4	Площадь полезная	1 787,1 кв. м
5	Площадь застройки	1 316,5 кв. м
6	Площадь по наружному обмеру	1 272,3 кв. м
7	Объем по наружному обмеру	13 615 куб. м
Техническое описание конструктивных элементов		
8	Фундамент	железобетонный, свайный
9	Материал стен	газобетон
10	Материал перегородок	кирпич, газобетон
11	Материал перекрытий	железобетонные плиты, чердачное – деревянное
12	Крыша	металлочерепица
13	Полы	бетонные
Инженерное оборудование		
13	Водопровод	городские сети, трубы стальные
14	Канализация	городские сети, трубы чугунные
15	Отопление	от ТЭЦ, трубы стальные
16	Вентиляция	приточно-вытяжная
17	Дополнительные элементы	телефон, интернет, охранная сигнализация

Назначение и характеристики оцениваемых помещений

Этаж	Номера на поэтажном плане	Площадь помещений, кв. м	Назначение частей помещений
1	33	10,2	камера трансформатора
	34	10,4	камера трансформатора
	35	16,6	РУ

	36	26,3	РУ
<i>Итого:</i>		63,5	

Отделка помещений соответствует их назначению и существующим стандартам, стены оштукатурены, побелены, полы – бетонные, облицованные гранитной плиткой, потолки – подвесные из асбоцемента.

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 6%.

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

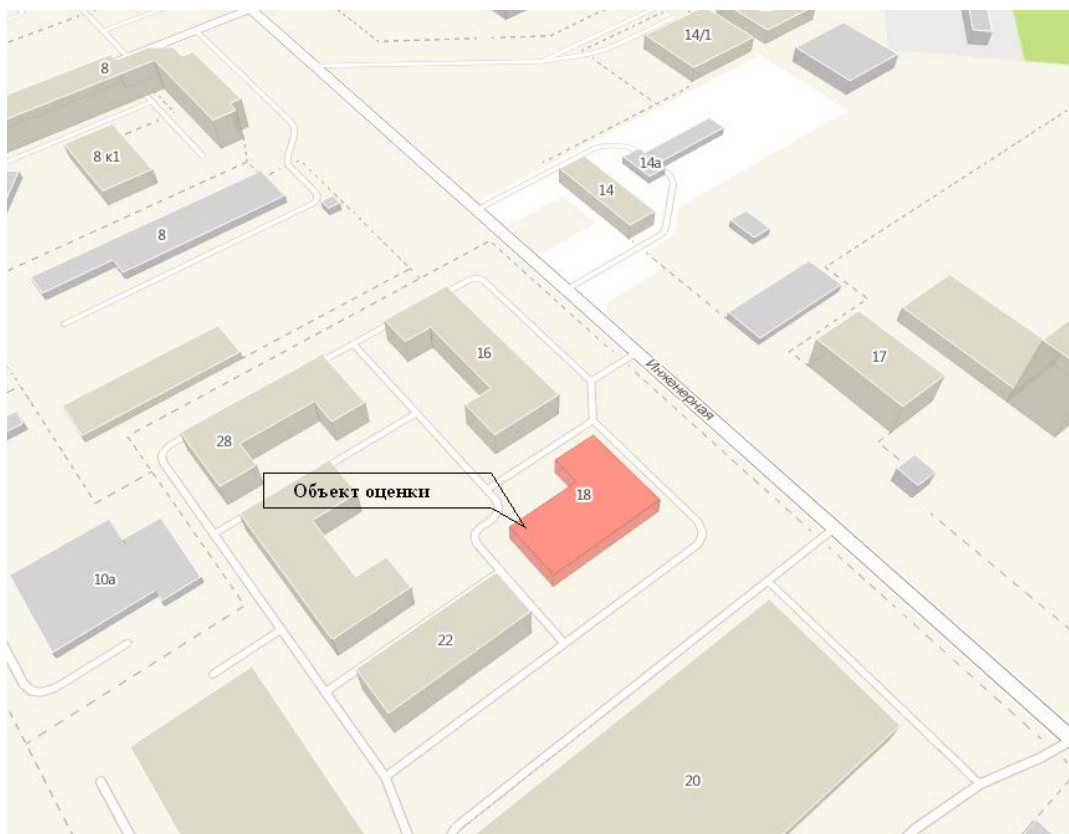
Здание с оцениваемым помещением расположено на земельном участке кадастровый номер 54:35:091450:4. Право Заказчика оценки на земельный участок - право аренды в соответствии с договором аренды земельного участка № 8рз от 06.03.2014 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемых помещений – трансформаторная подстанция.

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

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



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

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий, которые, в свою очередь, зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние тридцать лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на огромной военной силе, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка потребления энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало неприятие и противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются противоречия в Европе и азиатско-тихоокеанском регионе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Сегодня Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Турция, Япония, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕвразЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС прорабатываются направления по созданию системы взаимных платежей и передачи банковской информации, альтернативной SWIFT, по созданию международного банка, альтернативного Всемирному банку (фактически подчиненному США).

В сложившихся условиях защита экономических интересов и самостоятельная политика невозможны без сильной и боеспособной армии. Поэтому Россия, чтобы восстановить свою обороноспособность, несёт бремя военных расходов по модернизации вооружений.

Таблица 1 – Основные экономические показатели Российской Федерации

<i>Наименование</i>	<i>I полугодие 2017 в % к I полугодию 2016, %</i>	<i>I полугодие 2016 в % к I полугодию 2015, %</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым отраслям экономики	102,4	100,0
Индекс промышленного производства ⁴⁾	102,0	101,3
Продукция сельского хозяйства	100,2	103,4
Грузооборот транспорта	107,3	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	107,4	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций	97,7	...
Оборот розничной торговли	99,5	95,1
Объем платных услуг населению	100,0	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	129,3 ⁸⁾	75,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	131,0	68,8
импорт товаров	126,7	88,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	109,1	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	98,6	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
номинальная	107,2 ¹⁰⁾	107,8
реальная	102,7 ¹⁰⁾	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет)	92,6	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных	85,3	104,6

Среди положительных тенденций по сравнению с аналогичным периодом 2016 года наблюдаем ощутимый рост грузоперевозок (+7,3 %) (что подтверждает общий рост деловой активности) и внешнеторгового оборота (+29,3% с положительным сальдо торгового баланса), а также рост реальной зарплаты (+2,7%) и снижение числа безработных (-7,4 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+9,1 %), сохраняется снижение реальных доходов населения (-1,4%) при общей положительной динамике.

Индекс промышленного производства в I полугодии 2017г. по сравнению с I полугодием 2016г. составил 102,0%.

Таблица 2 – Показатели по важнейшим статьям экономики РФ

<i>Важнейшие статьи</i>	<i>I полугодие 2017 г.</i>	<i>I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 г.</i>
Уголь, млн. тонн	199	107,3
Нефть сырая, включая газовый конденсат, млн.тонн	273	101,8
Газ горючий природный (газ естественный), млрд.м ³	300	112,9
Пески природные, млн.м ³	96,2	116,7
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленевых (оленьевых) парные, остывшие или охлаждённые, млн.тонн	1,1	106,7
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, млн.тонн	2,3	103,5
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, млн.тонн	1,1	109,5
Полуфабрикаты мясные, мясосодержащие, охлаждённые, замороженные, млн.тонн	1,5	106,6
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, млн.тонн	2,0	103,7
Картофель переработанный и консервированный, тыс.тонн	86,3	103,2
Масло подсолнечное и его фракции нерафинированные, млн.тонн	2,4	118,9
Молоко, кроме сырого, млн.тонн	2,7	99,1
Сыры, тыс.тонн	224	101,7
Крупа, тыс.тонн	700	112,3
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, млн.тонн	2,9	98,5
Ткани, млрд.м ²	2,9	111,8
Комплекты, костюмы, куртки (пиджаки) и блейзеры мужские производственные и профессиональные, млн.штук	15,4	128,9
Изделия трикотажные или вязаные, млн.штук	71,0	124,4

<i>Важнейшие статьи</i>	<i>I полугодие</i>	<i>I полугодие</i>
Обувь, млн.пар	47,9	110,5
Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделённые на слои или лущеные, толщиной более 6 мм; деревянные железнодорожные или трамвайные шпалы, непропитанные, млн.м ³	12,8	108,2
Плиты древесностружечные и аналогичные плиты из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м ³	4,0	113,9
Плиты древесноволокнистые из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м ²	285	114,7
Целлюлоза древесная и целлюлоза из прочих волокнистых материалов, млн.тонн	4,2	101,3
Бумага и картон, млн.тонн	4,2	102,5
Удобрения минеральные или химические (в пересчёте на 100% питательных веществ), млн.тонн	11,5	111,3
Пластмассы в первичных формах, млн.тонн	3,9	106,9
Каучуки синтетические в первичных формах, тыс.тонн	824	108,8
Материалы лакокрасочные на основе полимеров, тыс.тонн	501	108,8
Волокна химические, тыс.тонн	93,8	107,9
Трубы, трубки и шланги и их фитинги пластмассовые, тыс.тонн	244	98,1
Стекло листовое литое, прокатное, тянутое или выдувное, но не обработанное другим способом, млн.м ²	51,0	106,7
Стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млн.м ²	66,6	94,6
Ленты, ровинг (ровница) и пряжа из стекловолокна, стекловолокно рубленое, тыс.тонн	60,0	111,6
Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен, млн.м ²	35,2	114,0
Плитки керамические для полов, млн.м ²	40,3	105,0
Кирпич керамический неогнеупорный строительный, млрд.усл.кирпичей	2,6	91,4
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, млн.тонн	24,4	97,6
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млрд.усл.кирпичей	1,4	89,9
Чугун зеркальный и переделный в чушках, болванках или в прочих первичных формах, млн.тонн	25,8	99,5
Прокат готовый, млн.тонн	29,9	100,2
Трубы, профили пустотелые и их фитинги стальные, млн.тонн	5,3	96,2
Конструкции и детали конструкций из черных металлов, млн.тонн	2,1	111,6
Конструкции и детали конструкций из алюминия прочие, тыс.тонн	27,4	110,0
Компьютеры, их части и принадлежности, млрд.рублей	13,7	177,1
Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт, электродвигатели постоянного тока прочие; генераторы постоянного тока, тыс.штук	495	118,6
Аккумуляторы свинцовые для запуска поршневых двигателей, млн.штук	3,1	84,4
Холодильники и морозильники бытовые, млн.штук	1,4	97,6
Машины стиральные бытовые, млн.штук	1,8	115,2
Насосы центробежные подачи жидкостей прочие; насосы прочие, тыс.штук	756	112,9
Краны мостовые электрические, штук	577	96,3
Тракторы для сельского хозяйства прочие, тыс.штук	3,5	115,4
Сеялки, тыс.штук	5,4	111,5
Станки металлорежущие, тыс.штук	2,0	113,5
Машины литейные для металлургического производства, тыс.тонн	7,9	95,5
Бульдозеры и бульдозеры с поворотным отвалом, штук	268	89,6
Оборудование для производства хлебобулочных изделий, млн.рублей	498	110,1
Двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств, тыс.штук	146	101,4
Автомобили легковые, тыс.штук	647	120,7
Автобусы, тыс.штук	12,0	131,4

<i>Важнейшие статьи</i>	<i>I полугодие</i>	<i>I полугодие</i>
Средства автотранспортные грузовые, тыс.штук	68,6	116,4
Суда прогулочные и спортивные, тыс.штук	47,4	135,2
Тепловозы магистральные, секций	102	88,7
Вагоны грузовые магистральные широкой колеи, тыс.штук	26,0	192,7
Электрoэнергия, млрд.кВт·ч	548	101,2

Как видим, значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельхозмашин и оборудования, пластмасс, удобрений, компьютеров, электродвигателей. Отставание производства стройматериалов и строительного оборудования объяснимо снижением спроса в строительной отрасли по причине пока ещё низких доходов населения и бизнеса.

Учитывая закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем следом за общеэкономическим ростом ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

В строительстве в I полугодии 2017 года введено 410,7 тыс. квартир общей площадью 28,0 млн.кв. метров (88,7 % к I полуг. 2016 года). Доля Московской области составляет 10,5% от общей площади по России, в Краснодарском крае – 7,3%, Санкт-Петербурге – 5,8%, Ленинградской области – 5,2%, Республике Татарстан – 3,9%, Ростовской области – 3,8%, Республике Башкортостан – 3,6%, Москве – 3,0%, Свердловской области – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Нижегородской области – 2,0%, Самарской и Челябинской областях – по 1,9%. Снижение по сравнению с I полугодием 2016 года в Москве – на 39,2%, в Свердловской области – на 22,3%, Новосибирской области – на 21,4%, Республике Башкортостан – на 11,9%, Краснодарском крае – на 3,8%, Московской области – на 0,7%.

Индивидуальными застройщиками введено 87,2 тыс. жилых домов общей площадью 11,5 млн.кв. метров (83,5% к аналогичному периоду 2016 года). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,2%; в республиках Алтай, Дагестан, Тыва, Чеченской Республике, Забайкальском и Камчатском краях, Белгородской, Новгородской и Тамбовской областях – от 80,2% до 92,7%.

Инвестиции в нефинансовые активы составили 1,73 трлн. руб. по итогам первого квартала.

Объём предоставленных кредитов по сравнению с 1.01.2016 г. на 01.01.2017 года возрос: организациям до 32,4 трлн. руб. (+ 8%), физическим лицам до 7,2 трлн. руб. (+23%), из них ипотечных кредитов – 1,48 трлн.руб. (+26%) под 11,6% годовых (средневзвешенная ставка) (- 9,1%). По месяцам:



Рис. №9.1.1.1.

Вклады населения на 01.07.2017 года возросли до 25,0 трлн. руб. (+8%).

Инфляция в июле 2017 г. по сравнению с июлем 2016 г. снизилась до 3,9%.

Международные резервы Российской Федерации на 28.07.2017 - 418,9 млрд. долл. (+6,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 30.10.2017 - 8,25% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 государственные целевые программы по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых - капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки. Около 700 млрд. руб. средств регионов направлено на региональные программы.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Соответственно это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика импортозамещения - объёмы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – июль 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 2 – 2,5 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран

тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен рост ВВП до 5 % к 2020 году.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Корректировка цен недвижимости 2015 – 2016 гг. оздоровила рынок и сегодня у российского рынка огромный потенциал роста: в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объёмах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в производственных, складских, офисных, торговых объектах. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше. По мере дальнейшего роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость.

9.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе

Основные показатели социально-экономического положения в Новосибирской области в июле 2017 году по данным федеральной службы государственной статистики (Новосибирскстат, <http://novosibstat.gks.ru/>) следующие:

Таблица 3 – Социально-экономическое положение Новосибирской области*

<i>Наименование</i>	<i>Январь – июль 2017г. в % к январю – июлю 2016г.</i>
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	100,8
Продукция сельского хозяйства ¹⁾	98,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство» ²⁾	84,0
Введено общей площади жилых помещений	71,7
Грузооборот автомобильного транспорта	90,3
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	100,7
Оборот общественного питания	112,2
Объем платных услуг населению	103,7
Цены ³⁾	
Индекс цен производителей промышленных товаров	102,1
Индекс потребительских цен	102,3
- на продовольственные товары	102,8
- на непродовольственные товары	100,7
- на платные услуги населению	104,3
Уровень жизни населения	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	101,8
Уровень безработицы ⁴⁾	5,5

¹⁾ Данные за январь – июнь 2017г. в % к январю – июню 2016г.

²⁾ Данные за 2017 год пересчитаны с учетом итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства за 2015 год.

³⁾ Июль 2017г. в % к декабрю 2016г.

⁴⁾ Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за апрель – июнь 2017г., в %.

*Источник информации - Пресс-релиз № 195 от 21 августа 2017 года

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

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

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

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

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

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

Экономика

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

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

Промышленность

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

Промышленный комплекс Новосибирска ориентирован на обрабатывающие и наукоемкие отрасли производства. Среди ключевых отраслей промышленности необходимо назвать авиапромышленность, атомную промышленность, машиностроение, энергетику, металлообработку, фармацевтику. Новосибирск является одним из ведущих поставщиков ядерного топлива на мировые энергетические рынки.

Транспорт

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

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

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

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

Строительство

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

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

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

Торговля и сфера услуг

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

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

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

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

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является объект недвижимого имущества – нежилые помещения с установленным в них оборудованием, используемые в качестве трансформаторной подстанции (специализированный объект), и коммерческий земельный участок. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту специализированных объектов недвижимости и земельных участков коммерческого назначения.

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. Рынок специализированной недвижимости

К специализированной коммерческой можно отнести недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке. Используется для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть действующего бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов.

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирской области продолжает развиваться, однако, рынок объектов специализированной недвижимости не развит, так как спрос на специализированную недвижимость ограничен, а использование ее не по назначению затруднено или невозможно, ввиду конструктивных особенностей. Собственники предпочитают получать доход от специализированной недвижимости сами, а не сдавать ее в аренду или продавать, так как срок возможной реализации очень большой из-за отсутствия потенциальных покупателей, а получаемый доход зачастую выше, чем от объектов неспециализированной коммерческой недвижимости, ввиду отсутствия конкурентов.

Анализ данного сегмента рынка недвижимости выявляет сделки о продаже объектов специализированного назначения в составе имущественных комплексов промышленных предприятий, без выделения их в качестве самостоятельных объектов.

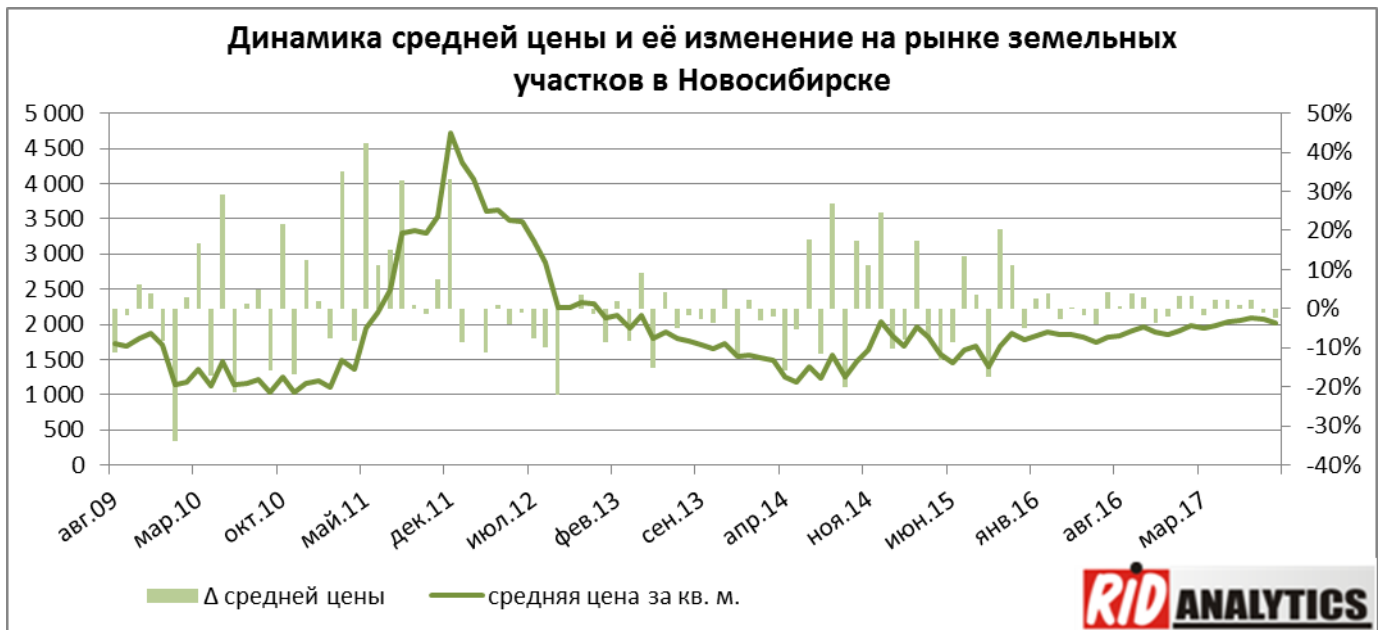
9.3.2. Рынок земельных участков коммерческого назначения

Ниже приведены данные о земельных участках на территории города, предлагаемых к продаже (источник информации – «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2017 г.» консалтингового агентства «RID Analytics»). Часть этих участков находится в аренде, а не в собственности – то есть предлагается приобрести право их застройки. В исследовании наличие на участках построек, а также наличие мощностей по электричеству, водоснабжению и в анализе не учитывались.

Таблица 4 – Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости

Период/Показатель	Средняя цена продажи 1 кв. м., руб.	Минимальная цена продажи, руб. за 1 кв. м.	Максимальная цена продажи, руб. за 1 кв. м.	Динамика средней цены продажи
Декабрь 2016 г.	1 851	195	20 378	-1,9%
Январь 2017 г.	1 914	111	20 378	3,4%
Февраль 2017 г.	1 978	61	25 000	3,3%
Март 2017 г.	1 945	61	25 000	-1,7%
Апрель 2017 г.	1 988	70	24 286	2,2%
Май 2017 г.	2 030	200	22 500	2,1%
Июнь 2017 г.	2 047	160	17 549	0,8%
Июль 2017 г.	2 090	183	17 549	2,1%
Август 2017 г.	2 066	183	17 549	-1,1%
Сентябрь 2017 г.	2 021	183	20 000	-2,2%
Прирост за год*				9,2%

* прирост к декабрю предыдущего года



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

Анализ цен предложения объектов на рынке земельных участков под коммерческую застройку г. Новосибирска позволяет выделить ряд ценообразующих факторов.

- ***Качество прав***

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью их обремененности 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, которое выражается в праве 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 на величину поправки, которая, как правило, определяется экспертным методом, либо, при наличии необходимого количества аналогов, с помощью метода парных продаж.

Ниже приведены результаты экспертных оценок корректирующих коэффициентов на право аренды (отношение цен земельных участков, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности), опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Ниж. Новгород, 2012. Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. ISBN 978-5-901956-56-4).

Таблица 5– Корректирующие коэффициенты на право аренды для земельных участков

Наименование объекта	Среднее значение параметра	Доверительный интервал		Количество значений
Земельные участки под офисное использование	0,85	0,84	0,87	177
Земельные участки под торговое использование	0,86	0,84	0,87	177
Земельные участки под производственно-складское использование	0,86	0,85	0,86	176
Земельные участки под придорожный сервис	0,87	0,85	0,88	171

• **Категория земель и разрешенное использование**

В соответствии с п. 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ «Состав земель в Российской Федерации» земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земли, указанные в пункте 1 статьи 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (п. 1 ст. 83 ЗК РФ). В соответствии с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 39 от 15.02.2007 г. (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ № 3 от 11.01.2011 г.) земли населенных пунктов подразделяются на 17 видов разрешенного использования.

Таблица 6 – Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от их назначения, сентябрь 2017 г.

Назначение объекта / Показатель	Число объектов	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.
Под жилое	11	4 501
Под офисное	30	2 962
Под производственно-складское	113	699
Под торговое	36	2 156

• **Местоположение**

Местоположение земельного участка имеет существенное значение, влияющее на его стоимость. Данные об удельных ценах земельных участков в дифференциации по административным районам г. Новосибирска приведены в *таблице 7*. Они иллюстрируют наличие зависимости удельной стоимости земельного участка от его местоположения, однако при расчете поправок на местоположение использование этих данных без учета других ценообразующих факторов (площадь, назначение земельного участка) является некорректным.

Таблица 1 – Распределение земельных участков по районам города, сентябрь 2017 г.

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена за 1 кв. м., руб.	Разброс цен, от минимальной цены
Дзержинский	8	4%	3 682	250%
Железнодорожный	2	1%	-	-
Завельцовский	19	10%	3 623	246%
Калининский	19	10%	2 143	145%
Кировский	26	14%	2 027	137%
Ленинский	58	31%	1 475	100%
Октябрьский	26	14%	4 999	339%
Первомайский	11	6%	1 902	129%
Советский	12	6%	1 476	100%
Центральный	6	3%	10 679	724%
В целом по городу	187	100%	2 021	-

Таблица 8 – Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике, тыс. руб./сот.

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Завельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
4 квартал 2005 г.	1 750	6 340	1 670	500	510	630	1 350	-	3 890	2 610
Декабрь 2010 г.	-	-	980	-	1 750	1 470	1 730	-	-	6 360
Декабрь 2014 г.	3 410	-	1 680	900	2 430	1 440	5 720	1 660	1 260	10 920
Декабрь 2015 г.	416	8 283	2 653	3 596	1 593	1 907	2 115	1 373	1 529	11 707
Декабрь 2016 г.	1 655	6 735	5 041	1 978	1 301	1 527	4 443	2 592	1 116	10 904
Июль 2017 г.	3 511	6 092	3 690	2 034	1 721	1 628	4 993	1 850	1 680	8 144
Август 2017 г.	3 568	6 447	3 828	2 101	1 863	1 559	4 369	1 794	1 352	7 782
Сентябрь 2017 г.	3 682	-	3 623	2 143	2 027	1 475	4 999	1 902	1 476	10 679
Прирост *	122%	-	-28%	8,3%	56%	-3,4%	13%	-27%	32%	-2,1%

* к декабрю предыдущего года

• **Площадь**

Ниже приведены коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от размера их площади.

Таблица 9 – Корректировка удельной стоимости земельных участков на площадь*

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

* Источник – Власов А.Д. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска». Издательство СО РАН, г. Новосибирск, 2007 г.

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \cdot S^{-0,0853}, \quad (1)$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправку по данному фактору можно рассчитать в соответствии со следующей формулой:

$$K_{\Pi} = (K_{Soo}/K_{SoA} - 1) \cdot 100\%, \quad (2)$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{Soo} – расчетное (в соответствии с формулой 1) значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SoA} – расчетное (в соответствии с формулой 1) значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

- **Наличие коммуникаций**

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Наличие улучшений (транспортных подъездных путей, электроэнергии, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, коммуникационных связей) чаще всего увеличивает стоимость земельного участка на размер затрат, которые требуются для возведения данных сооружений или оплаты полученных технических условий.

- **Поправка на торг**

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 10 – Скидка на торг при продаже земельных участков

Наименование объекта	Скидка, %		
	Минимум	Максимум	Среднее
Скидка на торг при продаже, %			
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12
Земельные участки сельхозназначения	7	25	16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9

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

Объект оценки относится к сегменту специализированной недвижимости и коммерческих земельных участков.

Рынок продажи и аренды специализированных объектов не развит и не сформирован, предложения о продаже и аренде таких объектов в открытом доступе отсутствуют.

Средняя цена предложения земельных участков в г. Новосибирске в сентябре 2017 года составила 2 021 рублей.

Средняя цена предложения земельных участков в Советском районе в сентябре 2017 года составила 1 476 рублей.

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 соответствии 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 жизнеспособность 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 трансформаторной подстанции.*

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.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО № 1, Часть III. п. 16).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (ФСО № 7, Часть VII п. 23).

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

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

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

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

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.

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

При определении стоимости объекта оценки (помещений трансформаторной подстанции с установленным в них оборудованием) Оценщиками учтен тот факт, что объект в целом является специализированным активом, и на рынке не выявлено сделок по продаже или сдаче в аренду аналогичных объектов. Исходя из этого, сравнительный подход не применялся при определении стоимости объекта оценки. Доходный подход не применялся в силу специфики данного объекта недвижимости – так как он предназначен для обслуживания трансформатора и не предназначен для извлечения дохода на прямую – то есть путем сдачи данного помещения в аренду. В рамках затратного подхода при определении стоимости помещения использовались Справочник КО-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», 2016 г..

10.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.

2. Расчет восстановительной стоимости нового объекта недвижимости. В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату. В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

3. Определение величины физического износа, а также, функционального и экономического устаревания объекта недвижимости.

4. Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

5. Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода.

*Стоимость объекта недвижимости = стоимость земельного участка + стоимость
нового строительства - накопленный износ.*

Под стоимостью нового строительства понимается *восстановительная стоимость* (затраты на точное воспроизводство) и *стоимость замещения* (затраты на строительство аналога).

Определение стоимости земельного участка

Заказчиком не были представлены документы на земельный участок, относящийся к зданию № 4 комплекса зданий Технопарка. Площадь земельного участка определена кадастровыми инженерами ЗАО «Сибирское правовое агентство» расчётным путём и, по состоянию на дату оценки, составила 3 745,15 кв. м. Принимая во внимание, что площадь здания № 4 составляет 2 799,4 кв. м, а площадь оцениваемого объекта – 63,5 кв. м, определяем площадь земельного участка, приходящуюся на оцениваемый объект, а именно:

$$3\,745,15 \cdot 63,5 / 2\,799,4 = 84,95 \text{ кв. м.}$$

Определение рыночной стоимости указанного земельного участка производим методом сравнения продаж. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При расчёте стоимости объекта методом сравнения продаж 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.

К *элементам сравнения* относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Подбор аналогов

Для проведения оценки оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах предложения к продаже земельных участков, размещённые в сети Интернет <http://land.ngs.ru/>, www.avito.ru. Поскольку оцениваемый земельный участок в данной работе рассматривается как условно свободный, выбор объектов-аналогов произведен с учетом этого допущения, т.е. среди земельных участков, свободных от капитальной застройки зданиями и сооружениями. Информация по объектам – аналогам представлена в *таблице 11*.

С помощью построения корректировочной *таблицы 12* оценщиком были устранены различия между сопоставимыми объектами и объектом оценки по перечисленным ниже элементам сравнения. В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

Таблица 11 — Характеристики объектов-аналогов продажи земельных участков

№ п/п	Местоположение земельных участков	Физические характеристики	Цена предложения, руб.	Дата экспонирования	Источник информации
A1	Новосибирск, Советский район, ориентир – клиника Мешалкина	Земельный участок площадью 17 соток. Виды разрешенного использования: административные здания, предприятия розничной торговли, ... В собственности.	2 770 000	11 сентября 2017 г.	https://land.ngs.ru/view/15590101/ т. 8-913-019-82-65 Андрей Андреевич
A2	Новосибирск, Первомайский район, Старое шоссе	Земельный участок площадью 10 соток. Первая линия. Идеально подходит для бизнес-проекта, строительства коммерческих площадей.	3 200 000	31 мая 2017 г.	https://land.ngs.ru/view/14879771/ т. 310-34-80 Андрей
A3	Новосибирск, Первомайский район, Бердское шоссе	Земельный участок площадью 15 соток. Зона ОД-1, назначение: общественные здания административного назначения.	3 300 000	04 сентября 2017 г.	https://land.ngs.ru/view/12771773/ т. 8-913-737-88-78 Олег

Таблица 12 — Корректировки по сравнимым продажам

№ корр.	Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	A1	A2	A3
	Цена предложения	руб.	-	2 770 000	3 200 000	3 300 000
	Площадь объектов	кв. м	3 745	1 700	1 000	1 500
	Цена 1 ед. сравнения	руб./кв. м	-	1 629	3 200	2 200
Корректировки относительно объекта оценки						
1	Право собственности	-	аренда	собственность	аренда	аренда
	корректировка	%	-	-15	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 244	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 385	3 200	2 200
2	Условия финансирования	-	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 385	3 200	2 200
3	Условия сделки	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 385	3 200	2 200
4	Условия рынка	-				
4.1	Дата предложения	-	30 ноября 2017 г.	11 сентября 2017 г.	31 мая 2017 г.	04 сентября 2017 г.
	корректировка	%	-	+2,7	+6,1	+3,0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	+ 37	+ 195	+ 66
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 422	3 395	2 266
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки	-	-	предложение	предложение	предложение
	корректировка	%	-	-12	-12	-12
	величина корректировки	руб./кв. м	-	-166	-384	-264
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 256	3 011	2 002
5	Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
6	Вид разрешённого использования	-	для обслуживания административного здания	административные здания, предприятия розничной торговли	для бизнес-проекта, строительства коммерческих площадей	общественные здания административного назначения

ЗАО «Сибирское правовое агентство» • ООО «ТМ-ТРАСТ»

	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
7	Местоположение и окружение	-	Советский район	Советский район	Первомайский район	Первомайский район
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
8	Конфигурация, рельеф, ландшафт	-	одинаковые			
	Корректировка	%	-	0	0	0
0	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
9	Транспортная доступность	-		одинаковая	одинаковая	одинаковая
	Корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
10	Подъездные пути	-	одинаковые			
	Корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
11	Коммуникации	-	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
	Корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
12	Общая площадь участка	кв. м	3 745	1 700	1 000	1 500
	Корректировка	%	-	-6,5	- 10,7	-7,5
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 82	- 322	- 150
	Общая величина корректировки по пп. 5-12	руб./кв.м.	-	- 82	- 322	- 150
Данные для выводов						
	Суммарная коррекция	руб./кв. м	-	- 455	- 511	- 348
	в % от цены 1 кв. м	%	-	27,9	16,0	15,8
	Скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 174	2 689	1 852
	Весовой коэффициент	-	-	0,222	0,387	0,391
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка		руб./кв. м	2 025			

Обоснование корректировок

1. *Передаваемые права.* Информации о правовом статусе объектов-аналогов А2 и А3 в публикации о продаже не содержится. Однако, следует учесть тот факт, что при продаже земельных участков, находящихся на праве собственности, в публикациях, как правило, информация о правовом статусе указывается. Таким образом, с большой степенью достоверности можно заключить, что объекты-аналоги А2 и А3 находятся на праве аренды, корректировка по данному параметру не требуется. Объект-аналог А1 находится на праве собственности, для него введена корректировка в размере -15% на основании данных, приведенных в *таблице 5* раздела 9.3 настоящего отчета.

2. *Условия финансирования.* Сделки купли-продажи в аспектах финансовых расчётов могут иметь следующие варианты:

- расчёт с покупателем за счёт собственных средств;
- за счёт полученного покупателем кредита;
- финансирование сделки продавцом.

В связи с тем, что оценщику неизвестны конкретные покупатели объектов-аналогов, оценка рыночной стоимости выполнена в расчёте на потенциального покупателя – физическое или юридическое лицо, основным источником финансовых расчётов для которого являются собственные средства. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

3. *Условия совершения сделки.* Данный элемент сравнения позволяет исключить из ряда сравнения объекты, либо провести по ним корректировки при выявлении отклонений от нерыночных условий продажи.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в виде публичной оферты, что само по себе допускает выполнение рыночных условий. Объект оценки также принимает участие в открытой, конкурентной сделке купли-продажи. Таким образом, корректировка по вышеназванному элементу сравнения не проводилась.

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

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

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 (30 ноября 2017 г.). Для корректировки стоимости по этому параметру были использованы статистические данные рынка недвижимости города Новосибирска компании «RID Analytics», приведенные в *таблице 4* подраздела 9.3.2 настоящего отчета, показавшие увеличение средней удельной цены земельных участков, зафиксированной в сентябре 2017 г., по отношению к соответствующей величине, зафиксированной в декабре 2016 г., составило 9,2%. В соответствии с этим для объектов-аналогов А1, А2, и А3 введена корректировка в размере +2,7%, +6,1% и +3,0% соответственно.

4.2. *Приведение цены предложения к цене продажи.* Величина поправки на торг введена для всех объектов аналогов в размере 12% на основании результатов экспертных оценок скидки на торг для земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, приведенных в *таблице 10* подраздела 9.3.2 настоящего отчета (совпадает со средним значением диапазона значений этого параметра).

5. *Категория земель.* Поправка учитывает зависимость цены объекта от категории земель. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют одинаковую категорию – «земли населённых пунктов», корректировка не требуется.

6. *Разрешенное использование* объекта оценки – для обслуживания административного здания.

Следует отметить, что в соответствии со ст.85 Земельного Кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Каждая территориальная зона содержит перечень основных, вспомогательных, и условно разрешенных видов использования.

Кроме того, в Земельном и Градостроительном кодексах установлено важное правило, что любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов, выбирается правообладателем участка самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (статьи 7, 37).

Разрешенное использование объектов-аналогов совпадает с разрешенным использованием оцениваемого земельного участка, либо имеет многофункциональное назначение; корректировка не требуется.

7. Местоположение и окружение. Данный элемент сравнения подразумевает соответствие объекта оценки и объектов сравнения одному и тому же товарному рынку. Основными параметрами товарного рынка объекта оценки являются продуктовые и географические границы рынка. Продуктовые границы товарного рынка объекта оценки определяются как группа (набор) аналогичных ему товаров, рынки которых расцениваются как один товарный рынок. Географические границы товарного рынка определяют территорию (географическую область, регион), на которой покупатели приобретают, или могут приобрести объект оценки.

Местоположение объектов-аналогов по престижности, инфраструктуре, транспортному сообщению практически не отличаются от местоположения оцениваемого объекта, корректировку не применяем.

8. Конфигурация, рельеф, ландшафт. Изучив информацию, полученную от владельцев земельных участков и риелторов, оценщик пришел к выводу, что конфигурация и рельеф всех объектов – аналогов практически не отличается от конфигурации объекта – оценки, корректировка не требуется.

9. Транспортную доступность к оцениваемому земельному участку, как и к объектам-аналогам, можно рассматривать как хорошую, корректировку не применяем.

10. Подъездные пути к объектам-аналогам, как и к объекту оценки, одинаковые, корректировка не требуется.

11. Коммуникации. Стоимость участков, к которым подведены коммуникации (электричество, водопровод, газ), обычно существенно выше стоимости аналогичных участков без

коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены рядом с действующими коммуникациями, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные, корректировка не требуется.

12. Общая площадь участка. Поправка на площадь применяется, как правило, в том случае, когда площадь объекта оценки существенно отличается от площади объектов-аналогов. При этом принимаем во внимание то, что обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Также следует отметить то, что связь между размером земельного участка и его стоимостью – нелинейная, поскольку полезность каждой дополнительной единицы площади сверх необходимой, убывает.

Корректировку по данному параметру проведем на основании данных о зависимости удельных цен от площади земельных участков, приведенных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска» А.Д. Власова, в соответствии с *формулой 2* и использованием уточняющей *формулы 1* (подраздел 9.3.3 настоящего отчета). В результате расчетов для объектов аналогов А1, А2 и А3 размер корректировки принимаем равным -6,5%, - 10,7% и -7,5% соответственно.

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 оцениваемого земельного участка 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):

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

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

W_i – вес i – го аналога.

Необходимые для расчётов данные:

Объекты-аналоги	A1	A2	A3
Суммарная коррекция, %	27,9	16,0	15,8
Весовой коэффициент	0,222	0,387	0,391

С учетом произведенных корректировок стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка составила **2 025 рублей**.

Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемый объект, составляет 84,95 кв. м, стоимость этого земельного участка равна $2\,025 \cdot 84,95 = \mathbf{172\,024 \text{ рублей}}$.

Расчёт стоимости замещения оцениваемого помещения

Справочная стоимость строительства улучшений была определена на основе справочника укрупненных показателей КО-Инвест (так как здание построено в 2011 году).

Определение стоимости нового строительства проводилось с использованием следующей формулы:

$$CC = C_{\text{с}} + III.$$

$C_{\text{с}}$ – расчет стоимости нового строительства был произведен с использованием справочников КО-ИНВЕСТ, которая включает в себя как прямые, так и косвенные издержки.

Полная стоимость нового строительства оцениваемых улучшений определяется путем умножения его строительного объема на стоимость строительства 1 куб. м зданий, аналогичных оцениваемому (той же конструктивной системы, построенных по сходному проекту, с использованием подобных материалов и технологий). Основная формула расчета:

$$C_{\text{с}} = C_i \times V,$$

где, $C_{\text{с}}$ – стоимости нового строительства объекта на дату оценки, руб.

C_i – стоимость нового строительства 1 куб. м (1 кв. м, пог./м, м., шт.) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.;

V – строительный объем (площадь, длина, количество) оцениваемого объекта.

Стоимость затрат на замещение 1 куб. м объекта оценки на дату оценки определяется путем пересчета стоимости затрат на строительство 1 куб. м аналога из условий базового года в условия на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов.

Дополнительно суммируются затраты, не учтенные в справочниках КО-ИНВЕСТ, включающие в себя величину прибыли предпринимателя и НДС.

Определение стоимости объекта с использованием сборника КО-ИНВЕСТ была проведена в следующей последовательности:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- определение класса конструктивной системы оцениваемого объекта;
- подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, классом конструктивной системы и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчет количественного значения корректирующих коэффициентов;
- расчет стоимости объекта.

Для расчетов использовался Справочник КО-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», 2016 г.

В качестве проекта для здания выбран проект гИ4.04.001.0002 – здание трансформаторной подстанции с кирпичными стенами, КС-1.

Таблица 13 – Расчет стоимости нового строительства объекта оценки с использованием справочников КО-Инвест

Показатель	Значение
Код	Справочник КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», аналог гИ4.04.001.0002, КС-1, стр. 293 (трансформаторная подстанция)
Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	КС-4
Общая площадь объекта оценки, кв. м	63,50
Строительный объем, куб. м (количество, шт.)	308,84
Объем аналога, кв. м	-
Справочный показатель стоимости 1 куб. м (1 шт.), руб. /куб. м	10 190,00
Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 кв. м общей площади здания (+удорожание, - удешевление)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
- на отсутствие наружной стены	0,00

Показатель	Значение
- на различие высоты этажа	0,00
- на различие в количестве перегородок	0,00
- на наличие подвалов	0,00
- на учет специальных работ и оборудования	0,00
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
на отличие в конструктивных решений:	
- кровли	0,00
- наружных стен	0,00
- перегородки	0,00
- полов	0,00
- заполнения проемов	0,00
- отделки	0,00
Итого по первой группе поправок	0,00
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
- на различие в площади/объеме здания	1,000
- на сейсмичность	1,000
- на величину прочих непредвиденных затрат	1,000
- на региональное различие в уровне цен*	0,812
- на изменение цен после издания справочника**	1,041
-по учету налога на добавленную стоимость	1,180
- на сложность архитектурного оформления	1,000
-прочие корректирующие коэффициенты***	1,050
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,047
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам	10 669
Стоимость строительства нового объекта (с НДС), руб.	3 295 014
Прибыль предпринимателя, %****	21,1
Итого стоимость нового строительства (с НДС), руб.	3 990 262

Примечание: *, ** – согласно справочнику КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 85 за январь 2017 года.

*** – так как подобранный объект-аналог имеет класс конструктивной системы КС-1, тогда как оцениваемый объект – КС-4, то была введена дополнительная корректировка. Величина корректировки определялась на основании данных Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru>).

назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, складские, производственные	КС-1	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные и стальные; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Торговые здания и помещения	КС-3	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,02	1,09	1,05
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,04	1,11	1,07
Складские и производственные здания и помещения			1,02	1,06	1,04
Торговые здания и помещения	КС-4	Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные, стены – железобетонные утепленные или легкобетонные облицованные	1,05	1,14	1,09
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,07	1,14	1,10
Складские и производственные здания и помещения			1,03	1,08	1,05
Торговые здания и помещения	КС-6	Фундамент и каркас – ж/бетон и сталь, стены и крыша – сэндвич-панели	0,76	0,93	0,84
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,77	0,92	0,84
Складские и производственные здания и помещения			0,83	0,99	0,90
Торговые здания и помещения	КС-7	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,68	0,83	0,75
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,91	0,80
Складские и производственные здания и помещения			0,57	0,72	0,64

**** – ПП (прибыль предпринимателя) – это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в

основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. В зависимости от сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают как процент от различных составных частей стоимости нового строительства.

В рамках настоящего отчета величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных «Справочника оценщика – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г. Размер прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения составляет в среднем 21,1% (п. 7.5.1., таблице №82, стр. 259).

Определение стоимости накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Совокупность этих видов износа составляет накопленный износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости замещения.

Величина физического износа определялась модифицированным методом срока жизни.

Метод расчета срока жизни основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и стоимостью нового строительства (СС) определяется соотношением между фактическим возрастом (ФВ) и нормативным сроком экономической жизни (НЖ) в виде формулы.

$$\text{ФИ} / \text{СС} = \text{ФВ} / \text{НЖ}, \quad (4)$$

где: ФИ – физический износ;

СС – стоимость нового строительства;

ФВ – фактический возраст;

НЖ – нормативный срок экономической жизни.

Таблица 14 – Расчет физического износа оцениваемого объекта методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2011	Технический паспорт
2	Нормативный срок жизни, лет	80,0	«Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» №ВГ-21-Д (ЕНАО)
3	Дата оценки	2017	-
4	Хронологический возраст, лет	6,00	-
5	Оставшийся срок жизни, лет	74,00	-
6	Физический износ, %	7,5	-

Функциональное устаревание вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным

требованиям. В связи с тем, что фактический возраст оцениваемого объекта составляет всего 5 лет, он соответствует современным рыночным требованиям, оценщик пришел к выводу, что функциональное устаревание отсутствует.

Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, законодательных и нормативных актов и т.д. Оценщик пришел к выводу, что в данном случае величина экономического устаревания равна 0%.

Определив износ и устаревания (физический износ, функциональное и экономическое устаревания), определяется величина накопленного износа по объекту оценки согласно формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \cdot (1 - U_{\text{функ.}}) \cdot (1 - U_{\text{экон.}})$$

где:

И_{нак.} – накопленный износ,

И_{физ.} – физический износ,

U_{функ.} – функциональное устаревание (устранимое и неустранимое),

U_{экон.} – экономическое устаревание.

Таблица 15 – Расчет стоимости нового объекта с учетом накопленного износа

Наименование показателя	Значение
Стоимость нового строительства (с НДС), руб.	3 990 262
Физический износ, %	7,50
Функциональное устаревание, %	0,00
Экономическое устаревание, %	0,00
Накопленный износ, %	7,50
Стоимость нового объекта с учетом накопленного износа (с НДС), руб.	3 691 000

Так как оцениваемое помещение оценивается с учетом трансформаторного оборудования, расположенного в нем (см. п. 4 настоящего отчета), то необходимо определить стоимость установленного оборудования. Так как сведения, содержащие в себе характеристики оборудования, оценщику не предоставлены, то расчет производился методом индексации исторических затрат.

В соответствии с представленным заказчиком Актом приемки объекта капитального строительства приемочной комиссией (форма № КС-14) от 22.12.2011 г., стоимость принимаемых основных фондов, включающих стоимость помещений и установленного в них оборудования, составляет 14 700 167 руб.

Таблица 16 – Расчет стоимости оборудования, установленного в оцениваемом помещении

Наименование	Значение
Стоимость оцениваемого помещения с установленным в нем оборудованием по состоянию на 22.12.2011 г., руб.	14 700 167
Индекс пересчета из цен декабря 2011 года в цены на дату оценки*	1,2883
Стоимость оцениваемого помещения с установленным в нем оборудованием по состоянию на дату оценки, руб.	18 937 790
Стоимость нового оцениваемого помещения по состоянию на дату оценки (см. табл. 12), руб.	3 990 262
Стоимость нового оборудования, установленного в оцениваемом помещении, по состоянию на дату оценки, руб.	14 947 528
Накопленный износ оборудования, %**	26,1
Стоимость оборудования, установленного в оцениваемом помещении, по состоянию на дату оценки, округленно, руб.	11 046 000

* – 1,2883 (6,48 / 5,03). <https://minstroy.nso.ru/page/154>, <http://www.ocenchik.ru/docs/1111.html>

** – физический износ оборудования рассчитывался методом срока жизни.

Таблица 17 – Расчет физического износа оборудования методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2011	Технический паспорт
2	Нормативный срок жизни, лет	23	«Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» №ВГ-21-Д (ЕНАО)
3	Дата оценки	2017	-
4	Хронологический возраст, лет	6,00	-
5	Оставшийся срок жизни, лет	17,00	-
6	Физический износ, %	26,1	-

Признаки функционального и экономического устаревания не выявлены, соответственно, накопленный износ равен физическому.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки затратным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 18 – Расчет справедливой стоимости объекта оценки затратным подходом

Наименование показателя	Значение
Справедливая стоимость оцениваемого помещения, руб.	3 691 000
Справедливая стоимость оборудования, установленного в оцениваемом помещении, руб.	11 046 000
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	172 000
ИТОГО	14 909 000
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, округленно, с учетом НДС, руб. (доля 426/10000)	635 000

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на 30 ноября 2017 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов проводился с использованием только затратного подхода, то есть, стоимость, полученная в рамках затратного подхода, и является рыночной. Таким образом, согласование в данном случае не требуется.

Таблица 19 — Определение итоговой рыночной стоимости помещения

Подход	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
	Не применялся	Не применялся	635 000
Итого, стоимость объекта оценки:	635 000		

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 30 ноября 2017 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет: 635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС – 96 864 рублей 41 копейка.

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. Свод стандартов оценки Ассоциации СРО НКСО
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: «Питер», 2001.
9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
10. «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2017 г.» консалтингового агентства «RID Analytics».
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

0023455 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 16210B400F089

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 «16» декабря 2016 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «19» декабря 2016 г.	по «18» декабря 2017 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:

Руководитель ЦКС Новосибирского филиала САО «ВСК»

М.П.

Н. С. Яценко

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

Дата выдачи «16» декабря 2016 г.

Страховое Акционерное Общество «ВСК» Лицензия ФССН С №062177 - 121552 г. Москва ул. Островная 4 ИНН 7710026574 ОГРН 1027700186062 тел.: +7(495) 785-27-76 www.vsk.ru

Новосибирский филиал САО «ВСК» 630005 г. Новосибирск ул. Гоголя 42 тел.: +7(383) 201-13-11 факс: +7(383) 211-03-04 nsk@vsk.ru



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: одновременно 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. Логоля, 42, тел. (383) 20-11-311.

От имени Страховщика:

Руководитель дирекции страхования предприятий
Новосибирского филиала САО «ВСК»

Н. С. Яценко

М.П.

Место выдачи ~~Сибирское правовое агентство~~ г. Новосибирск, ул. Логоля, 42, тел. (383) 20-11-311. 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)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №328199 серия 54АЕ от 03.02.2014 г.

Дата выдачи: 10.02.2014 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность: 426/10000

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 63.5 кв.м., номера на поэтажном плане:
33-36. Этаж: I.
Адрес (местоположение):
Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18

Кадастровый (или условный) номер:
54:35:091395:98

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.02.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/042/2014-117

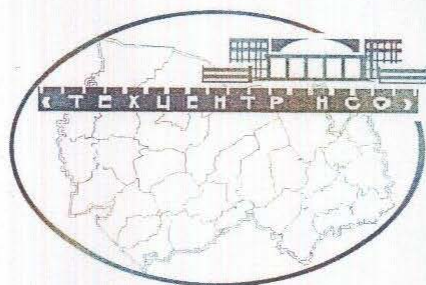
Государственный регистратор: / Суконкина Ю. В. /



54 АЕ 328759



**Областное государственное унитарное предприятие
«Технический центр учета объектов градостроительной
деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью
по Новосибирской области»**



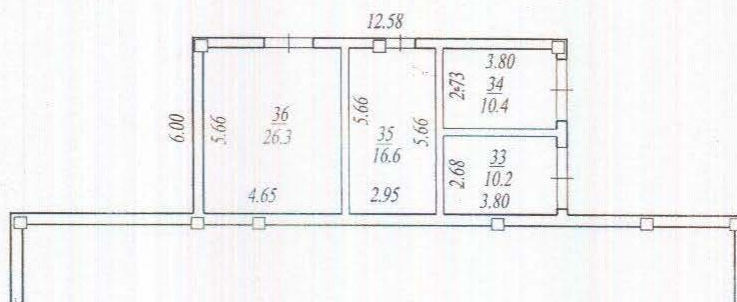
ПЛАН ОБЪЕКТА

Инвентарный номер: 35:07485/000:001

НОВОСИБИРСК 2012

Наименование: помещения трансформаторной подстанции с установленным в них оборудованием
Назначение: нежилое
Материал стен: газобетон

1 ЭТАЖ



Инв. номер 35:07485/000:001

РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист № 1
Литер А	улица Инженерная, 18 город (пос.) Новосибирск административный район субъект Российской Федерации		Листов 1 Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.05.2012 г.	Специалист	С.С.Горбунова	
	Проверил	З.Н.Алтухова	
	Зам.начальника отдела	З.Н.Алтухова	

расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

Зам.начальника Бердского отдела
29.05.2012г.

З.Н.Алтухова



110/4019-2011

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"17" декабря 2013 г. № 54/201/13-382241	
Кадастровый номер:	54:35:091395:98
Номер кадастрового квартала:	54:35:091395
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	63.5
4	Местоположение:	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12218.03
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	54-54-01/187/2012-829
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области	

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

Типовая межотраслевая форма № КС-14
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 30.10.97 № 71а

АКТ № 000000004/2

Организация: ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Форма по ОКУД
Дата составления
по ОКУД

Коды	
0336004	
2011	12
	22

Дата составления	Код вида операции	Код	
		строит ель- ной орга- низаци	Участка Объекта
22.12.2011			

Местонахождения объекта г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

ПРЕИМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

решением (приказом, постановлением и др.) от
УСТАНОВИЛА:

наименование органа, назначившего комиссию
"22 " декабря 2011 г.

1. Исполнителем работ предъявлен заказчику к приёмке
расположенный по адресу г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

Комплексе зданий Технопарка Новосибирского Академгородка в Советском районе
г. Новосибирска. Помещения в здании № 4.(№33-36) Капитальное строительство
наименование объекта и вид строительства

2. Строительство производилось в соответствии с разрешением на строительство, выданным
Мэрией г. Новосибирска
наименование органа, выдавшего разрешение

Генеральный подрядчик: ООО СК "Квант", ИНН/КПП 5402472002/540201001, 630105, г.
Новосибирск, ул. Липовая, д.114-фундамент, каркас, перегородки, фасады, инженерные сети,
вентиляция.

3. В строительстве принимали участие

наименование организаций, их реквизиты

ЗАО "УЭС САС" ИНН/КПП 5408163040/540801001, 630128, г. Новосибирск, ул. Демакова, 23

наименование подрядных организаций, их реквизиты, виды работ, выполнявшихся каждой из них
4. Проектно-сметная документация на строительство разработана проекторганизацией

ООО "ТейИнжПроект" ИНН/КПП 5406253690/540601001, 630105, г. Новосибирск, ул. Крылова, 64А-171

наименование организации, их реквизиты и выданные части раздосы документации

6. Проектно-сметная документация утверждена

2-я страница формы № КС-14

Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка в Советском районе г.Новосибирска, Помещения в здании № 4. (№ 33-36)

имеет следующие основные показатели мощности, производительности, пропускной способности, провозной способности, числу рабочих мест и т. п.

Показатель (мощность, производительность и т. п.)	Единица измерения	По проекту		Фактически	
		общая с учётом ранее принятых	в том числе пускаемого комплекса или очереди	общая с учётом ранее принятых	в том числе пускаемого комплекса или очереди
I	2	3	4	5	6
этажность	эт.	1		1	
общий площадь	м².	63,5		63,5	
объем	м³	308,84		308,84	

3-я страница формы КС-14

2

六

КНИЖНИ

руб. 53 коп.

ЖИЖИХ НАБОТ

руб. 58 коп.

дуб. коп.

руб. 53 коп.

руб. 21 коп.

руб. коп.

(87)

KHSO

ИСТВАНЕ ИЛИ

приёме, в случае совмещения функций заказчика и исполнителя работ

РЕШЕНИЕ ПРИЁМОЧНОЙ КОМИССИИ

Предъявленный к приёме
Комплекс зданий Технологического Академгородка в Советском районе г.Новосибирска, Помещения в здании № 4, (№ 33-36)

наименование объекта

выполнено в соответствии с проектом, отвечает санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам, правилам и государственным стандартам, и вводится в действие

Председатель комиссии

Исполнительный директор

Сорокин И.В.

Члены комиссии-представителей : заказчика (застройщика

заместитель генерального
директора по капитальному
строительству

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Забобонин М.В.

Генерального подрядчика
ООО "СК Квант"

Директор

Келлер Ю.П.

Проектировщика
ООО "ГенИнжПроект"

Директор

Орлова Л.Ф.

Инвестора
ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Генеральный директор

Верховод Д.Б.

Инвестора
ООО "Сингнетек"

Директор

Наумов Н.Н.

Инвестора
ООО "Новый дом"

Директор

Мулладжанов И.И.

ТМ-ТРАСТ

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

Генеральному директору
ЗАО «Сибирское правовое агентство»
Морозу Святославу Георгиевичу

03 ноября 2017г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость доли в размере **426/10000** в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв.м., назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36, этаж 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, по состоянию на 01 ноября 2017 года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
550 152,80	479 579,44

Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ»



/А.Р. Зырянова/

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Фотографии Объекта оценки)









ПРИЛОЖЕНИЕ 4
(Информация об объектах-аналогах)

Аналоги продажи земли

Аналог1

Вариант № 15590101, обновлено 11.09.2017, опубликован 12.05.2017, просмотров — 626

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Советский район

Ориентир — Клиника "Им. Мешалкина", станция "Сеятель"

2 770 000 руб. 162 941 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)
торг

Площадь
17 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

Виды разрешённого использования: административные здания, предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).

Прямоугольный участок 10 соток (возможно увеличение до 17 соток), первая линия с выходом на Бердское шоссе.

Рядом с заправкой Газпрома и Музеем железнодорожной техники. Улица Разъездная.

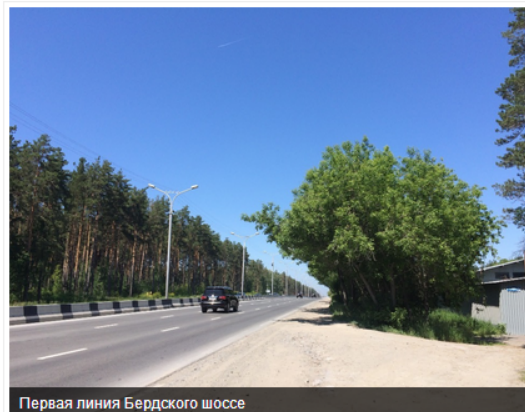
Земля коммерческого назначения.

Свидетельство права собственности.

Контакты

Андрей Андреевич

+7 913 019-82-65



Первая линия Бердского шоссе



Аналог2

Вариант № 14879771, код объекта в агентстве 390, обновлено 31.05.2017, опубликован 30.01.2017, просмотров — 1

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Первомайский район

3 200 000 руб. 320 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
10 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

Предлагается к продаже в Первомайском районе участок площадью 10 соток по адресу ул. Старое шоссе 43 Первая линия от трассы. Идеально подходит для бизнес-проекта, строительство коммерческих площадей.

Контакты

Андрей

+7 383 310-34-80
+7 951 361-30-52

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)

Мой Дом.

[Все объявления в данной рубрике \(10\)](#)

Твардовского 22/1



Аналог 3

Вариант № 12771773, обновлено 04.09.2017, опубликован 10.10.2015, просмотров — 154

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Первомайский район

Ориентир — Бердское шоссе, разъезд Иня

3 300 000 руб. 220 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь

15 соток

Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Да

Вода подведена Да

Комментарий

Предлагается земельный участок по Бердское шоссе, Первомайский район, г. Новосибирск.

Первая линия. В районе магазина "Лента" у разъезда Иня. Направление из города.

Площадь: 15 соток.

Зона: ОД-1, назначение: общественное здание административного назначения.

Оживленный транспортный трафик.

Отличное место для строительства административного здания, магазина.

Контакты

[Олег](#)

+7 913 737-88-78

