

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

«01» июня 2017 г.

ОТЧЕТ № 36Н-17

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

Дата оценки объекта: 01 июня 2017 года

Дата составления отчета: 01 июня 2017 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО «Сибирское правовое агентство»

**г. 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 № 22 от 19 мая 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 нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, 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 нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, адрес (местоположение): г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 01 июня 2017 года округленно составляет:***

***19 899 000 (девятнадцать миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 3 035 440 рублей 68 копеек.***

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ЗАО «Сибирское правовое агентство»

С.Г. Мороз

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 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	7
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	8
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	10
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	10
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	10
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	11
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	11
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	17
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	31
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	32
10.1. Основные понятия и термины	32
10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки	33
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	34
10.4. Обоснование выбора подходов и методов	35
10.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом	37
10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом	44
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	52
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	79

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 22 от 19 мая 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 нежилое помещение общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51.

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

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

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

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода
Сравнительный подход	21 687 000	0,50
Доходный подход	18 110 000	0,50
Затратный подход	обоснованно не применялся	-

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 01 июня 2017 года справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51, округленно составляет:

***19 899 000 (девятнадцать миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 3 035 440 рублей 68 копеек.***

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 770,7 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый номер 54:35:091450:51
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки в полном объеме приведены в разделе 8 настоящего отчета
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на помещение и право аренды на земельный участок
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют (http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#).
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	01 июня 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 ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки:

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

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Цхай Ольга Сергеевна
Место нахождения оценщика	г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б
Почтовый адрес оценщика	630091, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б
Контактный телефон	(383) 221-92-49, 221-91-62
E-mail	sibpravo@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Включен в реестр членов Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 30 марта 2009 г. Регистрационный номер 005543
Место нахождения СРО	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом высшего профессионального образования ВСА №0687802, выдан Новосибирским государственным университетом экономики и управления 05.06.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Обязательная гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК», страховая сумма по договору страхования составляет 3 000 000 рублей, срок действия – с 21 сентября 2016 г. по 20 сентября 2017 г., полис страхования № 16210B400F064
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 Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», застрахована

НОВОСИБИРСК ▪ 2017

Полис № 16210B400U018 страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор от 15.08.2016 г., срок страхования с 15.08.2016 г. по 14.08.2017 г. Лимит ответственности 5 000 000 рублей. Страховая компания САО "ВСК".

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке: требование о независимости выполнено.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

- Свидетельство о государственной регистрации права на нежилые помещения общей площадью 770,7 кв. м, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 10.02.2014 г. за № 54 АЕ 328765;
- Технический паспорт, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану на здание № 2 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка, составленный ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» по состоянию на 01 марта 2011 г.;
- Кадастровый паспорт помещений от 16.12.2013 г. за № 54/201/13-381629;
- Договор аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:091450:4 № 8рз от 06.03.2014 г.;
- Дополнительное соглашение № 1 от 13.05.2014 г. к Договору аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:091450:4 № 8рз от 06.03.2014 г.;
- Справка о балансовой стоимости объекта недвижимости по состоянию на 01 июня 2017 г.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 16 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 № 22 от 19 мая 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 сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, метода

капитализации по норме отдачи на капитал в рамках доходного подхода, обоснован отказ от применения методов затратного подхода. Произведен расчет стоимости объекта с использованием выбранных методов.

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

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

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

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



Рис. 1 – Здание № 2 Комплекса зданий Технопарка

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права - собственность. Собственниками объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт»
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость – 16 569 491,53 руб. Остаточная стоимость на 01.06.2017 г. – 14 674 447,21 руб.

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

Основные характеристики здания

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

Сведения об износе и устареваниях. Принимая во внимание то обстоятельство, что здание с оцениваемым помещением введено в эксплуатацию в 2012 году и выполнено по современным строительным технологиям с применением современных качественных материалов, функциональное и экономическое устаревания не выявлены, физический износ находится в пределах норм естественного старения.

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

Здание с оцениваемым помещением расположено на земельном участке общей площадью 39 423 кв. м, кадастровый номер 54:35:091450:4. Право Заказчика оценки на земельный участок - право аренды в соответствии с договором аренды земельного участка № 8рз от 06.03.2014 г. со множественностью лиц на стороне арендатора. Относящаяся к Заказчику доля согласно Дополнительному соглашению № 1 от 13.05.2014 г. к Договору аренды земельного участка № 8рз от 06.03.2014 г. составляет 2,147% или 846,412 кв. м.

8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

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

Характеристики местоположения и окружения

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

Анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени.

Схема расположения Объекта оценки на карте г. Новосибирска приведена на *рисунке 2*.

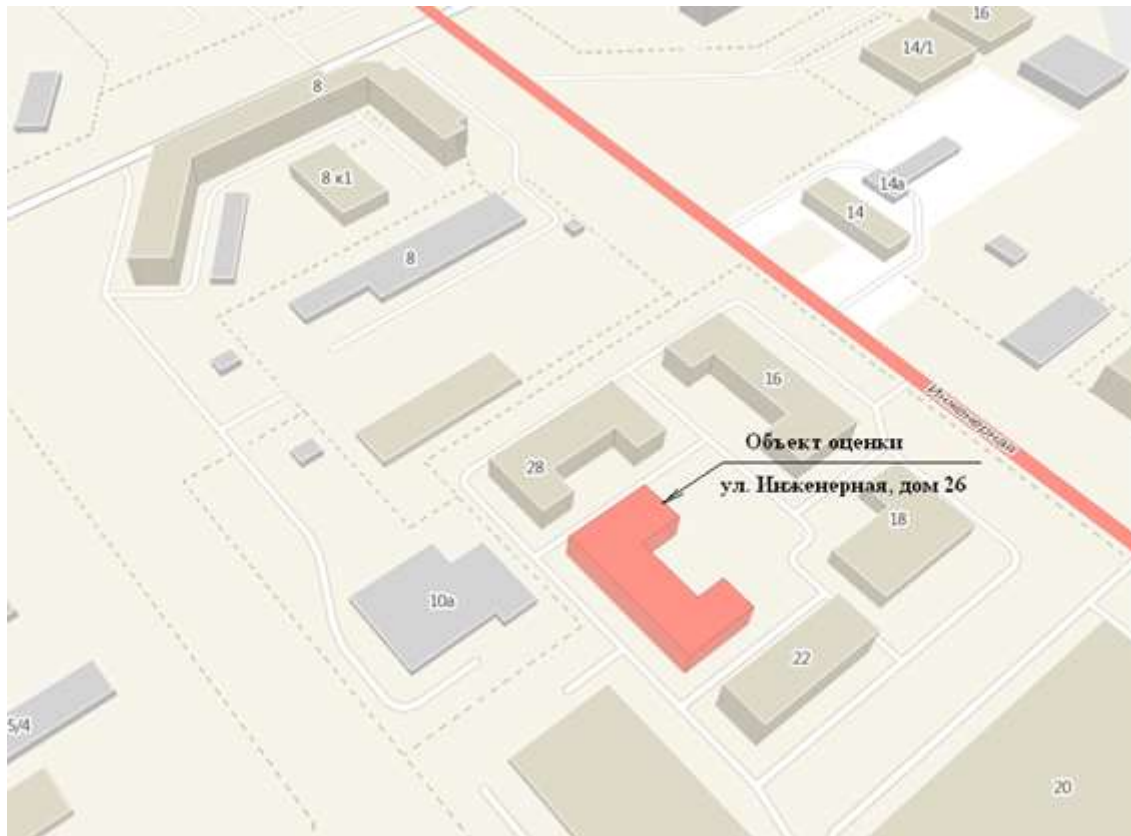


Рис. 2 — Схема расположения объекта оценки на карте города Новосибирска
Электронная карта-справочник ДубльГИС г. Новосибирск

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

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

9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

9.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, так как недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры. Развитие транспортных и информационных возможностей соединяет друг с другом самые отдалённые уголки планеты, связывает торгово-экономически и политически страны с разными укладами и традициями, с разными экономическими отношениями, тем самым всё более глобализируя мир. Поэтому все страны всё более взаимно влияют, взаимодействуют друг с другом. В условиях ограниченности территорий и мировых природных ресурсов нарастают международные противоречия и конфликты. Особо это отражается во взаимоотношениях между военно-экономически сильными странами и странами, где государства слабые, а национальные экономики технологически значительно менее развиты. Эволюция финансовых и капиталистических отношений, особенно в 19-20 веках, в странах западной Европы и США дало мощный импульс развитию науки, техники и технологий в странах Запада. Это привело к значительному экономическому росту всех отраслей (промышленности, транспорта, сельского хозяйства, строительства, связи) этих стран и превосходству над другими странами. Капитализм, как саморазвивающаяся и расширяющаяся система, предполагает экспансию и захват новых территорий и ресурсов, новых рынков сырья и сбыта продукции, поглощение экономически слабых конкурентов, разорение в военном и экономическом отношении слабых стран и их контроль.

История России последних столетий показывает усиливающееся агрессивное влияние Запада. Самые грандиозные по количеству жертв мировые войны 20-го века, направленные против России, нарастающее сегодня колоссальное противодействие нашей стране во всех сферах международных отношений, а также военная расправа с неподчиняющимися Западу государствами в Латинской Америке, Африке, Азии и Европе, демонстрируют обострение междоцивилизационных конфликтов. Важнейшие события последних лет, как подтверждение западной экспансии и диктата (военного и экономического):

- Военные нападения НАТО, организация внутренних конфликтов и сетевых революций (Югославия, Ирак, Афганистан, Ливия, Киргизия, Узбекистан, Молдавия, Египет, Алжир, Тунис, Грузия, Украина, Сирия);
- Наличие более 730 военных баз США за рубежом. Размещение новых баз и средств ПВО НАТО у границ России: в Польше, Румынии, Прибалтике;
- Экономические санкции против России, выражающиеся в основном в ограничении инвестиций и продажи ряда технологичных товаров, а также в запрете операций по счетам крупнейших российских компаний. В 2014 году были также угрозы отключить Россию от системы международных расчётов SWIFT;

– Обрушение (спланированное или спонтанное, на это есть разные точки зрения) цен нефтяного рынка резким наращиванием добычи сланцевой нефти в США, несмотря на убыточность этого направления и необратимый ущерб собственной экосистеме.

Эти внешние факторы отрицательно отражаются на российской экономике: нарушение и ограничение внешнеэкономических связей, ограничение внешней торговли, инвестиций и заимствований, вынужденные отвлечения средств и ресурсов на оборону, сокращение госбюджета, отрицательное пропагандистское влияние на население. В результате Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, 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). Предпринимаются действия по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчётах России и снизить финансовую зависимость от Запада. На рынке нефти сегодня разворачиваются серьёзные конфликты и не всё однозначно. Принятое ОПЕК и основными нефтедобывающими странами в декабре 2016 года соглашение о сокращении добычи нефти стабилизировало цены на уровне 50-56 долл. США/барр., но США, не присоединившиеся к этому соглашению, воспользовались ситуацией и увеличили добычу сланцевой нефти, что опять потянуло цены ниже 50 долл/баррель. Однако учитывая недостатки сланцевой добычи, президент США снял запрет на разведку и добычу шельфовой нефти США. Какие будут итоги, покажет время, а пока, наиболее вероятно, что цена нефти в ближайшем будущем будет на уровне 50 долл/барр.

Таблица 1. – Основные экономические показатели Российской Федерации¹

Наименование	Март 2017г., млрд.руб	В % к		I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	феврал ю 2017г.		март 2016г. в % к		I кв. 2016г. в % к I кв. 2015г.
					марту 2015г.	феврал ю 2016г.	
Валовой внутренний продукт	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций	116,0	94,1	95,5	95,0
Оборот розничной торговли	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал	14639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет). млн. человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6

¹ http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_01/Main.htm

Наименование	Март 2017г., млрд.руб	В % к		I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	феврал ю 2017г.		март 2016г. в % к		I кв. 2016г. в % к I кв. 2015г.
					марту 2015г.	феврал ю 2016г.	
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0
1) Данные за 2016г. (вторая оценка).							
2) 2016г. в % к 2015 году.							
3) 2015г. в % к 2014 году.							
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".							
5) Данные за февраль 2017 года.							
6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.							
8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
9) Данные за 2016 год.							
10) Оценка.							
Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным шрифтом – положительная динамика, Черным шрифтом – без ощутимых изменений							

Среди положительных тенденций по сравнению с 1 кварталом 2016 года наблюдаем снижение инфляции до 4,6 %, ощутимый рост грузоперевозок (+5,4 %), особенно, железнодорожных (+7,3 %), и внешнеторгового оборота (+33,6% - положительное сальдо), а также незначительный рост реальной зарплаты (+1,9%) и снижение числа безработных (-6 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+13 %), по-прежнему отстающий товарооборот розничной торговли (-1,8 %) и услуг населению (-0,3%), снижение телекоммуникационных услуг (-5%).

Индекс по обрабатывающей промышленности составил 0,992 (-0,8%), что отразило действие санкций, т. к. снижение произошло в основном за счёт промышленной продукции, идущей на экспорт. Но, что является положительным фактором, наблюдаем значительный рост импортозамещающих производств:

Таблица 2. – Показатели импортозамещающих производств

Наименование	Март 2017г. в % к		I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.
	марту 2016г.	февралю 2017г.	
Обрабатывающие производства	101,0	117,4	99,2
из них:			
производство пищевых продуктов	105,1	114,3	102,4
производство напитков	105,4	135,5	104,0
производство табачных изделий	83,6	86,6	74,5
производство текстильных изделий	105,4	110,2	103,8
производство одежды	117,9	141,4	108,5
производство кожи и изделий из кожи	100,9	119,3	107,8
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	105,0	115,7	104,2
производство бумаги и бумажных изделий	106,3	111,8	108,9
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	92,8	116,1	91,4
производство кокса и нефтепродуктов	100,6	107,5	98,2
производство химических веществ и химических продуктов	105,2	109,4	107,5
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	115,9	127,5	113,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	107,1	117,8	104,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	100,9	123,8	102,9
производство металлургическое	96,5	115,9	91,1

Наименование	Март 2017г. в % к		I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.
	марту 2016г.	февралю 2017г.	
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	80,1	127,7	91,6
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	105,2	134,9	93,2
производство электрического оборудования	102,4	111,2	106,0
производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки	105,3	133,7	108,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	108,4	129,9	113,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	115,7	152,3	91,8
производство мебели	111,1	118,1	101,3
производство прочих готовых изделий	98,6	118,0	96,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	125,2	175,2	102,0

Объёмы строительно-монтажных работ вновь снизились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (- 4,3 %). Введено зданий общей площадью 21 033,3 тыс. кв. м. Из них, жилых – 17 012,1 тыс. кв. м (205,2 тыс. новых квартир и 4,8 млн. кв. м индивидуального жилья (36,7% общего объёма жилья)), промышленных зданий - 453,6 тыс. кв. м, сельскохозяйственных – 1 779,3 тыс. кв. м, коммерческих - 775,5 тыс. кв. м, учебного назначения - 174,7 тыс. кв. м.

Оценивая снижение объёмов СМР в 2015-2016 годах, необходимо учитывать, что это произошло после колоссального роста объёмов строительства в предыдущие годы. В 2015 «просевшем» году введено в эксплуатацию квадратных метров жилья в 2,8 раза больше чем в 2000 году. За 15 лет жилищный фонд РФ увеличился на 28,5 %, а средняя обеспеченность жильём возросла с 19,2 до 24,4 кв. м на 1 человека.

Объём предоставленных кредитов на 1 марта 2017 года составил: организациям 32 537,2 млрд. руб. (- 8,5%), физическим лицам – 10 791,0 млрд. руб. (+1,8%), из них ипотечных кредитов - 174,3 млрд. руб. (-14,3%) под 11,9% годовых (средневзвешенная ставка). Объём просроченной задолженности физ. лиц составил 1,6% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

Вклады населения на 1 марта 2017 года - 24 075,6 млрд. руб. (+4,8%).

Инфляция в марте 2017 г. к марту 2016 г. составила 4,3 %

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 02.05.2017г., – 9,25% 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, а также около 700 млрд. руб. средств регионов.

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%, это резко повысило 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, снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг не первой необходимости, 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.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические результаты 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 социальными проблемами (вытекающими из причин внешнего характера). Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие.

Следовательно, учитывая высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа – процессы длительные, экономика в течение ближайших лет сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016-1 кв. 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 1,5 – 2 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %.

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 собственника) 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 объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Высока общая потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения. Степень износа коммерческих объектов по данным на конец 2010 года составила 29,1 %.

9.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе

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

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

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

Таблица 3 – Социально-экономическое положение Новосибирской области*

Январь – апрель 2017г. в % к январю – апрелю 2016г.	
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	100,2
Продукция сельского хозяйства ¹⁾	99,3
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	77,7
Введено общей площади жилых помещений	65,4
Грузооборот автомобильного транспорта	85,3
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	98,4
Оборот общественного питания	108,2
Объем платных услуг населению	102,8
Цены ²⁾	
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,2
Индекс потребительских цен	101,4
- на продовольственные товары	101,8
- на непродовольственные товары	100,6
- на платные услуги населению	102,5
Уровень жизни населения	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	104,1
Уровень безработицы ³⁾	6,0
¹⁾ Данные за январь – март 2017г. в % к январю – марту 2016г. ²⁾ Апрель 2017г. в % к декабрю 2016г. ³⁾ Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за январь – март 2017г., в %.	

*Источник информации - Пресс-релиз № 110 от 25 мая 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, Заельцовский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский, Центральный. Самыми крупными из них по численности населения являются: Ленинский – 295,9 тыс. человек (18,7% численности населения города), Октябрьский – 218,7 тыс. человек (13,8%), Калининский – 194,7 тыс. человек (12,3%) районы; по занимаемой площади – Советский (89,2 кв. км), Ленинский (76,1 кв. км), Заельцовский (69,9 кв. км) районы.

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

Новосибирск является центром Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с Новосибирском,

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

Экономика

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

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

Промышленность

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

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

Транспорт

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

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

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

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном. Новосибирский метрополитен, первый и пока единственный в восточной части страны, открыт в конце 1985 г., на 1.01.2010 г. имел 2 действующие линии и 12 станций. Метромост - самый длинный из такого рода мостов в мире. В городе реализуется программа развития метрополитена и других видов скоростного внеуличного транспорта до 2015 года.

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 производственно-складского и административного назначения. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту производственно-складских и административных (офисных) объектов недвижимости.

9.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета анализ рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска представлен в соответствии с «Мониторингом предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Новосибирска», подготовленного компанией «RID Analytics» по состоянию на март 2017 года.

Формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынка были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены предложения и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

Экономический кризис 2008 г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Со второй половины 2009 г. снижение цен и ставок в большинстве городов Сибири прекратилось, рынок находится в состоянии стабильности, с небольшой тенденцией к росту.

С конца 2014 года тенденция изменилась: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, скорее, показывает стагнацию цен предложения.

9.3.1. Рынок производственно-складских и офисных объектов

Рынок продажи объектов торгового и офисного назначения по состоянию на март 2017 года

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

Период	Офисные	Производственно-складские
Январь 2017 года	56 362	22 161
Февраль 2017 года	55 293	22 042
Март 2017 года	55 035	22 309

Таблица 5 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Завельковский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Офисные										
Январь 2017 года	48 260	60 291	59 029	42 021	42 983	48 659	49 542	42 012	47 431	73 340
Февраль 2017 года	47 214	59 476	58 029	44 852	43 514	44 965	47 617	41 846	44 052	71 485
Март 2017 года	48 123	60 207	57 688	45 824	45 020	42 876	46 422	41 251	47 877	69 504
Производственно-складские										
Январь 2017 года	24 250	29 603	24 234	22 243	24 320	21 702	32 218	12 466	21 582	42 531
Февраль 2017 года	25 684	29 128	24 374	21 575	23 573	21 273	32 223	17 461	21 296	37 461
Март 2017 года	25 835	30 563	25 069	20 517	23 689	21 908	33 148	19 026	23 145	38 112

Таблица 6 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от состояния, в динамике

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Январь 2017 года	54 917	58 010	66 795
Февраль 2017 года	54 485	58 221	63 702
Март 2017 года	51 943	56 474	60 171
Производственно-складские			
Январь 2017 года	17 714	25 260	-
Февраль 2017 года	18 258	25 265	-

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Январь 2017 года	54 917	58 010	66 795
Февраль 2017 года	54 485	58 221	63 702
Март 2017 года	51 943	56 474	60 171
Март 2017 года	17 493	27 179	34 014

Таблица 7 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от этажа, в динамике

Период/Размер	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Январь 2017 года	43 335	56 014	56 783	59 951
Февраль 2017 года	42 458	55 877	59 046	56 391
Март 2017 года	42 210	56 783	59 478	55 550
Производственно-складские				
Январь 2017 года	21 548	24 655	20 311	33 221
Февраль 2017 года	20 037	24 990	20 561	33 089
Март 2017 года	19 489	26 075	18 909	-

Таблица 8 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике

Офисные				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Январь 2017 года	61 289	55 902	54 986	56 305
Февраль 2017 года	61 155	54 464	52 894	55 635
Март 2017 года	61 092	55 039	53 711	54 673
Торговые				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Январь 2017 года	26 157	24 001	22 735	20 894
Февраль 2017 года	25 563	22 633	22 432	21 204
Март 2017 года	24 322	23 933	22 718	21 594

Рынок аренды объектов производственно-складского и офисного назначения по состоянию на март 2017 года

Таблица 9 – Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на рынке аренды коммерческой недвижимости, руб. в динамике

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно-складские
Январь 2017 года	523	226
Февраль 2017 года	535	230
Март 2017 года	527	235

Таблица 10 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Засельновский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Офисные										
Январь 2017 года	475	558	493	347	383	526	502	573	546	614
Февраль 2017 года	462	557	492	390	370	536	505	537	509	639
Март 2017 года	472	591	491	356	370	524	536	508	508	607
Производственно-складские										
Январь 2017 года	255	245	249	276	231	204	247	171	184	315
Февраль 2017 года	229	237	256	289	236	207	250	176	185	308
Март 2017 года	237	251	243	302	239	216	247	179	182	323

Таблица 11 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от состояния, в динамике

Период/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Январь 2017 года	507	517	573
Февраль 2017 года	520	532	588
Март 2017 года	522	521	592
Производственно-складские			
Январь 2017 года	254	237	242
Февраль 2017 года	258	235	238
Март 2017 года	257	232	246

Таблица 12 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от этажа, в динамике

Период/Этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Январь 2017 года	434	558	505	630
Февраль 2017 года	422	552	512	637
Март 2017 года	407	570	501	611
Производственно-складские				
Январь 2017 года	164	227	229	229
Февраль 2017 года	168	238	235	245
Март 2017 года	173	245	237	221

Таблица 13 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике

Офисные				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Январь 2017 года	566	544	505	494
Февраль 2017 года	569	557	510	517
Март 2017 года	569	541	505	511
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Январь 2017 года	233	222	223	230
Февраль 2017 года	234	216	218	251
Март 2017 года	230	214	228	257

Таким образом, основными ценообразующими факторами на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Новосибирск являются:

1. Местоположение в рамках административных районов;
2. Площадь объектов;
3. Этаж расположения;
4. Состояние объектов.

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен

Так как в Российской Федерации отсутствуют законодательные требования о предоставлении данных по фактическим ценам сделок с объектами недвижимости, Оценщик не имеет возможности проанализировать данные о ценах сделок, в связи с чем вынужден оперировать ценами предложений.

Для более подробного ознакомления с диапазонами цен предложения объектов-аналогов, оценщиком проведен анализ соответствующего сегмента рынка с использованием информации агентств недвижимости Новосибирской области.

Анализ цен предложений по продаже производственно-складских и административных объектов

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – объекты, имеющие в своем составе как производственно-складские, так и административные объекты; универсальные объекты, которые возможно использовать в качестве производственно-складских и административных объектов.
- Местоположение – г. Новосибирск.
- Площадь – от 500 кв. м.

В результате было выявлено 7 объектов, представленных к продаже, перечень которых приведен в таблице 14.

Таблица 14 – Объекты, аналогичные оцениваемому, предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена продажи, руб.	Цена продажи 1 кв. м, руб./кв. м	Источник информации
1	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Ленинский район, Архонский переулок	9 100,00	280 000 000	30 769	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9100_m_920049479
2	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная 2-я	4 318,90	170 000 000	39 362	http://kn.ngs.ru/view/35781701/
3	Универсальное	г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова	2 800,00	90 000 000	32 143	http://kn.ngs.ru/view/35770631/
4	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Новосибирск, Калининский район	1 910,00	60 000 000	31 414	http://kn.ngs.ru/view/24327462/
5	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, д. 125	4 072,00	180 000 000	44 204	http://kn.ngs.ru/view/11983241/
6	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Бердское шоссе	1 469,00	65 000 000	44 248	http://kn.ngs.ru/view/35293631/
7	Производственно-складское, административное, торговое	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Нижегородская, д. 270/5	750,00	28 000 000	37 333	http://kn.ngs.ru/view/35603781/
Итого, среднее значение			3 488,56	-	37 068	
Минимальное значение			750,00	-	30 769	
Максимальное значение			9 100,00	-	44 248	

Цена предложения 1 кв. м аналогичных оцениваемому объектов находится в диапазоне 30 769 – 44 248 руб./кв. м, средняя стоимость 1 кв. м – **37 068 руб./кв. м.**

Анализ цен предложений по аренде производственно-складских и административных объектов

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – объекты, имеющие в своем составе как производственно-складские, так и административные объекты; универсальные объекты, которые возможно использовать в качестве производственно-складских и административных объектов.

- Местоположение – г. Новосибирск.
- Площадь – от 500 до 1 500 кв. м.

В результате было выявлено 3 объекта, представленных к аренде, перечень которых приведен в таблице 15.

Таблица 15 – Объекты, аналогичные оцениваемому, предлагаемые к аренде по состоянию на дату оценки

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды 1 кв. м, руб./кв. м/мес.	Источник информации
1	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Бердское шоссе, д. 4 стр. 12	900,00	500,00	http://kn.ngs.ru/view/35845161/
2	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Заельцовский район	502,00	398,00	http://kn.ngs.ru/view/35864901/
3	Производственно-складское, административное	г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Восточный посёлок, д. 9	1 080,00	350,00	http://kn.ngs.ru/view/35092681/
	Итого, среднее значение		827,33	416	
	Минимальное значение		502,00	350	
	Максимальное значение		1 080,00	500	

Предложенная месячная арендная ставка 1 кв. м аналогичных оцениваемому объектов находится в диапазоне 350 – 500 руб./кв. м, в среднем составляет – **416 руб./кв. м.**

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

Объект оценки относится к сегменту «объекты офисного назначения, расположенные в г. Новосибирск», «объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Новосибирск».

Средняя цена предложения 1 кв. м объектов офисного и производственно-складского назначения в г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 55 035 руб. и 22 309 руб. соответственно.

Средняя цена предложения 1 кв. м объектов офисного и производственно-складского назначения в Советском районе г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 47 877 руб. и 23 145 руб. соответственно.

Средняя предложенная арендная ставка 1 кв. м объектов офисного и производственно-складского назначения в г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 527 руб. и 235 руб. соответственно.

Средняя предложенная арендная ставка 1 кв. м объектов офисного и производственно-складского назначения в Советском районе г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 508 руб. и 182 руб. соответственно.

Цена предложения 1 кв. м аналогичных оцениваемому объектов находится в диапазоне 30 769 – 44 248 руб./кв. м, средняя стоимость 1 кв. м – 37 068 руб./кв. м.

Предложенная месячная арендная ставка 1 кв. м аналогичных оцениваемому объектов находится в диапазоне 350 – 500 руб./кв. м, в среднем составляет – 416 руб./кв. м.

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, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости включает пять этапов:

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

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

2. *Сбор, проверка и анализ информации.* На этом этапе анализируются общие данные

(информация о природных, экономических, социальных и других факторах, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости) и *специальные данные* (характеристики объекта недвижимости, потенциал его местоположения, социально-экономическая ситуация в регионе с характеристикой состояния рынка недвижимости). Источниками информации являются:

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

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

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

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

- своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта недвижимости является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором;
- отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение; отчет должен содержать сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенными с точки зрения полноты обоснования примененного им метода расчета стоимости. Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование определяемого вида стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (ФСО № 7, Часть VI, п. 15).

Фактическим использованием оцениваемых помещений является их использование в качестве объекта офисного назначения. Данное использование соответствует этажу расположения, физическим и конструктивным характеристикам помещений.

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

10.4. Обоснование выбора подходов и методов

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 принести, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО № 1, Часть III, п. 16). В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (ФСО № 7, Часть VII п. 23).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

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

Согласно ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Качественные методы оценки:

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Количественные методы оценки:

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости оцениваемого объекта. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Согласно п. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Наиболее часто применяется *метод сравнительного анализа сделок*, который опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

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

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

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

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

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом оценщики оперируют следующими терминами:

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

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

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

Согласно ФСО №7 для сравнения оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие **элементы сравнения**:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировка представляет собой операцию (чисто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием

конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

Все помещения объекта оценки, включая технические и подсобные помещения (поскольку они обеспечивают функционирование всего здания), оцениваются в качестве офисных помещений.

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 объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Подбор аналогов. Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных следующих интернет-ресурсов:

- НГС-недвижимость (<http://realty.ngs.ru/>);
- Доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/novosibirsk>);
- Портал NERS (<http://ners.ru/>);
- АН «Квадротека» (<http://www.sasn.ru/>);
- АН «Деловой Новосибирск» (<http://dn-nsk.ru/>);
- АН «ДелоПроф» (<http://www.deloprof.ru/>) и др.

Объекты сравнения были отобраны на основании следующих критериев:

- Тип объекта – объекты, имеющие в своем составе как производственно-складские, так и административные объекты; универсальные объекты, которые возможно использовать в качестве производственно-складских и административных объектов.
- Право собственности на недвижимость.
- Условия финансирования сделки – за счет собственных средств.
- Условия продажи и время продажи – рыночные условия, май 2017 года.
- Местоположение – г. Новосибирск.
- Площадь – от 5 000 кв. м.

Таблица 16 — Информация по выставленным на продажу объектам – аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Наименование объекта	Производственно-складской объект	Производственный о-складской объект	Производственный о-складской объект	Производственный о-складской объект	Производственный о-складской объект	Производственный о-складской объект	Производственный о-складской объект	Производственный о-складской объект
Адрес объекта	г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, д. 26	г. Новосибирск, Ленинский район, Архонский переулок	г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная 2-я	г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова	г. Новосибирск, Новосибирск, Калининский район	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, д. 125	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Бердское шоссе	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Нижегородская, д. 270/5
Цена предложения, руб.	-	280 000 000	170 000 000	90 000 000	60 000 000	180 000 000	65 000 000	28 000 000
Площадь объекта, кв. м*	770,7; 3304,9	9 100,0	4 318,9	2 800,0	1 910,0	4 072,0	1 469,0	750,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	30 769	39 362	32 143	31 414	44 204	44 248	37 333
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м	-	34 789						
Коэффициент вариации, %	-	20						
Зарегистрированные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	-	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года
Обособленность	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	3 этажа	1-2 этажа	1-2 этажа	3 этажа	1-2 этажа	1-3 этажа	1 этаж	3 этажа с цоколем
Назначение	Производственно-складское, административное	Производственный о-складское, административное	Производственный о-складское, административное	Универсальное	Производственный о-складское, административное	Производственный о-складское, административное	Производственный о-складское, административное	Производственный о-складское, административное, торговое
Состояние отделки	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие подъездных ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9100_m_920049479	http://kn.ngs.ru/view/35781701/	http://kn.ngs.ru/view/35770631/	http://kn.ngs.ru/view/24327462/	http://kn.ngs.ru/view/11983241/	http://kn.ngs.ru/view/35293631/	http://kn.ngs.ru/view/35603781/

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по выбранным объектам-аналогам

Для дальнейших расчетов рыночной стоимости сравнительной единицы Оценщик предварительно рассматривал элементы сравнения, по которым определяются корректировки:

- Корректировка на зарегистрированное право. Зарегистрированным правом на оцениваемый объект является право собственности. Все объекты-аналоги также оформлены в собственность. В связи с чем, корректировка не применяется.
- Корректировка на наличие обременения. Объекты-аналоги не имеют обременений, объект оценки также не обременен, в связи с чем корректировка не применялась.
- Корректировка на условия финансирования. В случае реализации объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования одинаковые (за счет собственных средств). Таким образом, корректировка на условия финансирования не применялась.
- Условия продажи объектов-аналогов – рыночные, в случае реализации объекта оценки, условия продажи также будут рыночными. Так как Оценщиком использованы цены предложений, а не сделок, необходимо скорректировать стоимость объектов-аналогов на величину торга. Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. Размер корректировки для производственно-складских объектов составляет в среднем (–12%) (п. 9.1.1, таблица 27, стр. 158 Справочника). В данном случае принята корректировка на торг в размере (–12%).
- Корректировка на дату предложения. Дата оценки 01 июня 2017 года. Объекты-аналоги выставлены на продажу в мае 2017 года, то есть в одном временном периоде, поэтому корректировка не проводится.
- Корректировка на местоположение. Так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены в разных районах г. Новосибирск, то корректировка на местоположение. Корректировка рассчитывалась на основании данных анализа рынка.

Таблица 17 – Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Дзержинский	Железнодорожный	Засельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Средняя цена предложения 1 кв. м производственно-складских объектов в 1 квартале 2017 года, руб.	25 256	29 765	24 559	21 445	23 861	21 628	32 530	16 318	22 008	39 368
Средняя цена предложения 1 кв. м офисных объектов в 1 квартале 2017 года, руб.	47 866	59 991	58 249	44 232	43 839	45 500	47 860	41 703	46 453	71 443
Средняя цена предложения 1 кв. м производственно-складских и офисных объектов в 1 квартале 2017 года, руб.	36 561	44 878	41 404	32 839	33 850	33 564	40 195	29 011	34 231	55 406
Величина корректировки на местоположение, %	-6	-24	-17	4	1	2	-15	18	0	-38

- **Корректировка на площадь.** Так как оцениваемые объекты и часть объектов-аналогов относятся к разным интервалам по площади, то необходимо ввести корректировку. Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. Корректировочные коэффициенты в соответствии с вышеуказанным источником приведены в таблице ниже.

Таблица 18 – Корректировочные коэффициенты на площадь

Площадь, кв. м		аналог			
		до 100	от 100 до 300	от 300 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1	1,03	1,15	1,25
	от 100 до 300	0,98	1	1,12	1,09
	от 300 до 1000	0,87	0,89	1	1,03
	от 1000	0,80	0,92	0,98	1

- **Корректировка на состояние.** Так как оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, тогда как все объекты-аналоги – в хорошем, то корректировка вводится. Величина корректировки принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. Величина корректировки составляет –14% (п. 5.4., табл. 61, стр. 178).

- **Корректировка на наличие отопления.** Так как и объект оценки, и все объекты-аналоги не имеют отопления, то корректировка не вводится.

- **Корректировка на наличие ж/д путей.** Так как оцениваемый объект не обеспечен подъездными ж/д путями, у всех объектов-аналогов они также отсутствуют, то корректировка не вводится.

Согласование итогового значения стоимости

После применения всех корректировок Оценщик проводит согласование скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов для получения стоимости 1 кв. м объекта оценки. В данном случае согласование проводилось методом валовой коррекции.

Метод валовой коррекции

В рамках данного метода вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж.

Совокупная поправка Π_i определяется как сумма всех корректировок по модулю.

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога D_i по формуле:

$$D_i = \frac{MAX(\Pi_i)}{\Pi_i}$$

Где $MAX(\Pi_i)$ – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл D_i состоит в том, что если, например, совокупная поправка i -того аналога Π_i в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего k -того аналога Π_k , тогда i -тый аналог считается в $\Pi_k/\Pi_i = 2$ раза более достоверным, чем Π_k . Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога в результате применения прямого сравнения продаж определяется по формуле:

$$Вес_i = \frac{D_i}{\sum D_i}$$

Где суммирование производится по всем D_i , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю. При этом сумма D_i помещается в соответствующей строке расчетной таблицы.

Таблица 19 – Расчет стоимости сравнительной единицы

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения, руб.	280 000 000	170 000 000	90 000 000	60 000 000	180 000 000	65 000 000	28 000 000
Площадь, кв. м	9 100,00	4 318,90	2 800,00	1 910,00	4 072,00	1 469,00	750,00
Цена предложения, руб./кв. м	30 769	39 362	32 143	31 414	44 204	44 248	37 333
Корректировка на зарегистрированное право, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	30 769	39 362	32 143	31 414	44 204	44 248	37 333
Корректировка на наличие обременений, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	30 769	39 362	32 143	31 414	44 204	44 248	37 333
Корректировка на условия финансирования, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	30 769	39 362	32 143	31 414	44 204	44 248	37 333
Корректировка на условия продажи (корректировка на торг), %	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв. м	27 077	34 639	28 286	27 644	38 900	38 938	32 853
Корректировка на дату предложения, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	27 077	34 639	28 286	27 644	38 900	38 938	32 853
Корректировка на местоположение, %	2	2	1	4	-15	18	-15
Скорректированная цена, руб./кв. м	27 619	35 332	28 569	28 750	33 065	45 947	27 925
Корректировка на площадь, %	3	3	3	3	3	3	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	28 448	36 392	29 426	29 613	34 057	47 325	27 925
Корректировка на состояние, %	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб./кв. м	24 465	31 297	25 306	25 467	29 289	40 700	24 016
Корректировка на наличие отопления, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	24 465	31 297	25 306	25 467	29 289	40 700	24 016
Корректировка на наличие ж/д путей, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	24 465	31 297	25 306	25 467	29 289	40 700	24 016
Общая корректировка по модулю (без учета корректировки на торг) (Pi)	19	19	18	21	32	35	29
Общая корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг) (Pi)	31	31	30	33	44	47	41

Сумма Pi	257,00						
Баллы достоверности каждого аналога Ді	1,52	1,52	1,57	1,42	1,07	1,00	1,15
Сумма Ді	9,25						
Весовой коэффициент	0,164	0,164	0,170	0,154	0,116	0,108	0,124
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м	28 140						
Площадь оцениваемого объекта, кв. м	770,70						
Коэффициент вариации, %	21						
Рыночная стоимость оцениваемого здания, полученная методом сравнения продаж, руб.	21 687 000						

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, расположенных в здании № 2 (Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на 01 июня 2017 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) округленно составляет:

21 687 000 (двадцать один миллион шестьсот восемьдесят семь тысяч) рублей.

10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Согласно п. 21 ФСО №1 применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно ФСО №7 при применении доходного подхода учитываются следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительная характеристика методов доходного подхода приведена в таблице ниже.

Таблица 20 – Сравнительная характеристика методов доходного подхода

<i>Наименование метода</i>	<i>Условие применения</i>	<i>Применяемые на практике методы определения ставки дисконтирования/капитализации</i>
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	Ставка капитализации методом рыночной экстракции
Метод дисконтированных денежных потоков	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени	Ставка дисконтирования методом кумулятивного построения
Метод капитализации по расчетным моделям	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения	Ставка капитализации по расчетным моделям

Базовая формула для оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков:

$$C = \sum_{i=1}^T \frac{ЧОД_i}{(1+i)^i} + \frac{C_{ост}}{(1+i)^T} \quad (3)$$

где:

C – стоимость объект недвижимости доходным подходом, руб.;

ЧОД_i – чистый операционный доход *i*-го периода, руб.;

i – ставка дисконтирования денежного потока;

T – срок прогнозирования;

Сост – остаточная стоимость (стоимость реверсии).

Базовая формула для оценки объекта недвижимости методами капитализации:

$$C_{рын.} = \frac{ЧОД}{СК} \quad (4)$$

где:

C – стоимость объект недвижимости доходным подходом, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

СК – ставка капитализации.

В основе любого метода доходного подхода лежит определение чистого операционного дохода и ставки капитализации/дисконтирования.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Последовательность определения чистого операционного дохода следующая:

- Определение потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- Определение действительного валового дохода (ДВД);
- Определение операционных расходов (ОР);
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

$$ЧОД = ДВД - ОР, \quad (5)$$

где

ДВД – действительный валовый доход,

ОР – операционные расходы.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Согласно п. 23ж ФСО№7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S \quad (6)$$

где,

A – рыночная арендная ставка (годовая), руб./кв. м;

S – арендопригодная площадь, кв. м.

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

Для расчета ПВД необходимо определить арендную ставку, типичную (рыночную) на данном рынке для аналогичных объектов. Типичная (рыночная) арендная ставка – это арендная ставка, имеющая следующие наиболее типичные по величине параметры: срок арендного соглашения, условия арендных платежей, долю эксплуатационных расходов, оплачиваемую арендатором, надежность арендного соглашения.

Сравнительный подход к определению величины арендной ставки основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке объект наименьшей стоимостью аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Оцениваемые объекты относятся к офисной недвижимости, т.е. к типу недвижимости которую можно сдавать в аренду, соответственно в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Рынок аренды офисной и складской недвижимости г. Новосибирска развит и достаточно стабилен, т.е. оцениваемые объекты можно отнести к объектам, генерирующим стабильные регулярные потоки доходов, при этом оцениваемый объект относится к объектам недвижимости не требующим значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию и фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Соответственно, в данном случае применимы: метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям.

Ставка капитализации для метода прямой капитализации должна быть определена методом рыночной экстракции, что подразумевает наличие на рынке объекта оценки наличия предложений по продаже и аренде аналогичной недвижимости.

Основанием для расчета потенциального валового дохода для объекта оценки в настоящей

работе являлись доходы от сдачи в аренду помещений объекта с учетом их фактического использования на дату оценки.

Для выбора объектов-аналогов использована информация о сдаче в аренду помещений коммерческого назначения, опубликованная в следующих Интернет-ресурсах:

- НГС-недвижимость (<http://realty.ngs.ru/>);
- Доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/novosibirsk>);
- Портал NERS (<http://ners.ru/>);
- АН «Квадротека» (<http://www.sasn.ru/>);
- АН «Деловой Новосибирск» (<http://dn-nsk.ru/>);
- АН «ДелоПроф» (<http://www.deloprof.ru/>) и др.

Объекты сравнения были отобраны на основании следующих критериев:

- Тип объекта – объекты, имеющие в своем составе как производственно-складские, так и административные объекты; универсальные объекты, которые возможно использовать в качестве производственно-складских и административных объектов.
- Передаваемые имущественные права – аренда;
- Условия финансирования сделки – за счет собственных средств.
- Условия аренды – рыночные.
- Условия рынка (дата предложения) – май 2017 года
- Местоположение – г. Новосибирск.
- Площадь – от 500 до 1500 кв. м.

Из сегментов рынка, к которым относятся оцениваемые объекты, фактические данные по ценам предложений которых были представлены в анализе рынка (см. п. 11.4), в соответствии с указанными критериями для последующего расчета отобраны объекты-аналоги, максимально схожие с оцениваемыми помещениями по характеристикам. Информация по отобранным объектам-аналогам представлена в таблицах ниже. Далее в таблицах показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

Таблица 21 — Описание подобранных объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Производственно-складской объект	Производственно-складской объект	Производственно-складской объект	Производственно-складской объект
Адрес объекта	-	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Бердское шоссе, д. 4 стр 12	г. Новосибирск, Заельцовский район	г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Восточный посёлок, д. 9
Площадь объекта, кв. м	770,7; 3304,9	900,0	502,0	1 080,0
Ставка аренды, руб./кв. м/мес. (без учета к/у)	-	500	398	350
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м/мес.	-	416		
Коэффициент вариации, %	-	18		
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Наличие обременений	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	-	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года
Обособленность	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение	Производственно-складское, административное	Производственно-складское, административное	Производственно-складское, административное	Производственно-складское, административное
Общее состояние	Отличное	Хорошее	Отличное	Хорошее
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие подъездных ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	http://kn.ngs.ru/view/35845161/	http://kn.ngs.ru/view/35864901/	http://kn.ngs.ru/view/35092681/

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

- Корректировка на передаваемые права. В случае сдачи в аренду оцениваемого объекта, передаваться будет право аренды, как и у объектов-аналогов, поэтому корректировка не применяется.

- Корректировка на условия финансирования. В случае сдачи аренды объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования одинаковые (за счет собственных средств). Таким образом, корректировка на условия финансирования не применялась.

- Корректировка на условия аренды (корректировка на торг). Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. Размер корректировки для производственно-складских объектов находится в интервале от 5% до 14% (п. 9.1.1, таблица 27, стр. 158 Справочника). В данном случае, учитывая расположение объекта оценки в технопарке, привлекающем большое количество арендаторов, принята корректировка на торг в минимальном размере (–5%).

- Корректировка на дату предложения. Дата оценки 01 июня 2017 года. Объекты-аналоги выставлены для сдачи в аренду в мае 2017 года, то есть в одном временном периоде, поэтому корректировка не проводится.

- Корректировка на наличие обременения. Объекты-аналоги не имеют обременений, как и объект оценки, в связи с чем, корректировка не применялась.

- Корректировка на местоположение. Так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены в разных районах г. Новосибирск, то корректировка на местоположение. Корректировка рассчитывалась на основании данных анализа рынка.

Таблица 22 – Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Дзержинский	Железнодорожный	Засельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Средняя арендная ставка предложения 1 кв. м производственно-складских объектов в 1 квартале 2017 года, руб.	470	569	492	364	374	529	514	539	521	620
Средняя арендная ставка предложения 1 кв. м офисных объектов в 1 квартале 2017 года, руб.	240	244	249	289	235	209	248	175	184	315
Средняя арендная ставка предложения 1 кв. м производственно-складских и офисных объектов в 1 квартале 2017 года, руб.	355	407	371	327	305	369	381	357	353	468
Величина корректировки на местоположение, %	-1	-13	-5	8	16	-4	-7	-1	0	-25

- Корректировка на площадь. Так как оцениваемые объекты и часть объектов-аналогов относятся к разным интервалам по площади, то необходимо ввести корректировку. Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под

редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. Корректировочные коэффициенты в соответствии с вышеуказанным источником приведены в таблице ниже..

Таблица 23 – Корректировочные коэффициенты на площадь

Площадь, кв. м		аналог			
		до 100	от 100 до 300	от 300 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1	1,03	1,15	1,25
	от 100 до 300	0,98	1	1,12	1,09
	от 300 до 1000	0,87	0,89	1	1,03
	от 1000	0,80	0,92	0,98	1

- **Корректировка на общее состояние.** Так как оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, тогда как объекты-аналоги – в хорошем, то корректировка вводится. Величина корректировки принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. Величина корректировки составляет –14% (п. 5.4., табл. 62, стр. 178).

- **Корректировка на наличие отопления.** Так как и объект оценки, и все объекты-аналоги имеют отопления, то корректировка не вводится.

- **Корректировка на наличие ж/д путей.** Так как оцениваемый объект не обеспечен подъездными ж/д путями, у всех объектов-аналогов они также отсутствуют, то корректировка не вводится.

Согласование итогового значения стоимости

После применения всех корректировок Оценщик проводит согласование скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов для получения стоимости 1 кв. м объекта оценки. В данном случае согласование проводилось методом валовой коррекции. Описание метода приведено в п. 10.5 настоящего отчета.

Таблица 24 – Расчет сравнительной единицы

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/мес (без учета к/у)	500	398	350
Площадь, кв. м	900,00	502,00	1 080,00
Корректировка на зарегистрированное право, %	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	500	398	350
Корректировка на наличие обременений, %	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	500	398	350
Корректировка на условия финансирования, %	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	500	398	350
Корректировка на условия аренды (корректировка на торг), %	-5	-5	-5
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	475	378	333
Корректировка на дату предложения, %	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	475	378	333
Корректировка на местоположение, %	-1	-5	-4
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	470	359	320
Корректировка на площадь, %	0	0	3
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	470	359	330
Корректировка на состояние, %	-14	-14	-14
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	404	309	284
Корректировка на этажность (этаж расположения), %	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	404	309	284
Корректировка на наличие отопления, %	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	404	309	284
Корректировка на наличие ж/д путей, %	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес	404	309	284
Общая корректировка по модулю (без учета корректировки на торг) (Pi)	15	19	21
Общая корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг) (Pi)	20,00	24,00	26,00
Сумма Pi	143,00		
Баллы достоверности каждого аналога Di	2,15	1,79	1,65
Сумма Di	5,59		
Весовой коэффициент	0,38	0,32	0,30
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м/мес	338		
Коэффициент вариации, %	19		

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Дополнительные доходы} \quad (8)$$

Недоиспользование объекта недвижимости определяется коэффициентом, рассчитываемым по формуле:

$$K_{нд} = (D_n \cdot T_c) / N_a, \quad (9)$$

где D_n – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г., значение процента недозагрузки универсальных производственно-складских помещений при сдаче в аренду составляет в среднем 12%. Для дальнейших расчетов принято среднее значение.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей учитывают прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки и т.д.), и не включаемые в арендную плату. Прочие доходы для объекта оценки равны нулю.

В составе операционных расходов учитываются:

- 1) налог на имущество;
- 2) земельный налог;
- 3) расходы по техническому обслуживанию и ремонт;
- 4) расходы по управлению и обеспечению безопасности объекта;
- 5) расходы по страхованию объекта.

Операционные расходы для производственно-складских объектов определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. В справочнике к операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные расходы не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Процент операционных расходов в % от потенциального валового дохода для производственно-складской недвижимости в среднем составляет 18% (п. 7.2.1, табл. 5, стр. 28). Так как в данном значении учтены все операционные расходы, то Оценщик принял процент операционных расходов на среднем уровне в размере 18% от ПВД.

Определение нормы (коэффициента) капитализации

Метод рыночной экстракции считается наиболее достоверным, заключается в извлечении ставки капитализации из сравнимых продаж, когда имеется достаточное количество данных по схожим объектам доходной недвижимости.

Сравниваемые объекты должны совпадать с исследуемым по своему функциональному назначению и уровню риска инвестиций, а также соответствовать ему по размерам дохода, физического сходства, места расположения, соотношению между валовым доходом и эксплуатационными расходами, сложившимся на рынке ожиданием будущего поведения имущественных стоимостей.

В результате анализа вариантов, представленных на продажу и в аренду на рынке Новосибирской области, оценщиком не было выявлено идентичных объектов (одних и тех же

объектов, как продающихся, так и сдаваемых в аренду) в месте расположения объекта оценки. В связи с чем, оценщик использовал значение текущей доходности в качестве ставки капитализации на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г.

Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи в аренду объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая доходность может использоваться в качестве коэффициента капитализации. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных. Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, данные Справочника могут быть использованы в качестве коэффициента капитализации.

Текущая доходность универсальных производственно-складских объектов составляет в среднем 12,10% (п. 7.3.1, табл. 9, стр. 50). Для дальнейших расчетов использовалось среднее значение.

Таблица 25 – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Параметры	Значение
1	Ставка аренды руб./кв. м в месяц	338,00
2	Годовая ставка аренды, руб./кв. м	4 056,00
3	Общая площадь, кв. м	770,70
4	Потенциальный валовый доход, руб.	3 125 959
5	Потери арендной платы из-за вакансий, неплатежей, %	12,00
6	Потери арендной платы из-за вакансий, неплатежей, руб.	375 115
7	Действительный валовый доход, руб.	2 750 844
8	Операционные расходы, руб.	559 547
9	Чистый операционный доход, руб.	2 191 297
10	Ставка капитализации, %	12,10
11	Коэффициент капитализации	0,1210
12	Справедливая стоимость оцениваемых объектов, полученная доходным подходом, округленно, руб.	18 110 000

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, расположенного в здании № 2 (Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, определенная в рамках доходного подхода, в том числе стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 01 июня 2017 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) округленно составляет:

18 110 000 (восемнадцать миллионов сто десять тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 26 — Сравнительный анализ критериев согласования

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

Таблица 27 - Сравнительный анализ альтернатив по критерию А

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

Таблица 28 — Сравнительный анализ альтернатив по критерию Б

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

Таблица 29 — Сравнительный анализ альтернатив по критерию В

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

Таблица 30 — Расчет весовых коэффициентов для использованных подходов оценки

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

Таблица 31 — Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Подходы		Итоговая величина
	Сравнительный	Доходный	
Весовые коэффициенты	0,50	0,50	
Рыночная стоимость помещения общей площадью 3304,9 кв. м, рублей	21 687 000	18 110 000	19 899 000

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, расположенных в здании № 2 (Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 01 июня 2017 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

19 899 000 (девятнадцать миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей.

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

Оценщик

О.С. Цхай

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. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136 – ФЗ (в ред. от 08.11.2007 г.).
3. 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.).
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3): Утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299.
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7)»: Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
6. Международные стандарты оценки. Седьмое издание (МСО 2005). – М.: Российское общество оценщиков, 2005.
7. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 (ССО РОО 2015): Утвержден Советом Российского общества оценщиков (Протокол № 07-Р от 23.12.2015 г), <http://sroroo.ru>.
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: «Питер», 2001.
9. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: «МКС», 2007.
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник. - М.: «Финансы и статистика», 2007.
11. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2011».
12. «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2016 г.» АН «RID Analytics».
13. «Экономическое развитие России № 6 2016 г.» Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара (www.iet.ru).
14. Сайт Новосибирскстата <http://novosibstat.gks.ru>.
15. Сайт Центрального Банка России www.cbr.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Цхай Ольга Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3204 № 820393, выдан 28.01.2005г.
ОВД Куйбышевского района г. Новокузнецка Кемеровской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«30» марта 2009г., регистрационный № 005543

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «03» марта 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0019168 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 16210B400U018

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 противоречащее 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 оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил 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 2016 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «15» августа 2016 г.

по «14» августа 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 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42-е (т. 383) 20-11-311.

От имени Страховщика:

Руководитель дирекции страхования предприятий

Новосибирского филиала САО «ВСК»



Н. С. Яценко

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

Дата выдачи «15» августа 2016 г.

Страховое Акционерное Общество «ВСК» Лицензия ФССН С №052177 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

№ 16210B400F064

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ЦХАЙ ОЛЬГА СЕРГЕЕВНА

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)	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	4 158 руб. 00 коп. (Четыре тысячи сто пятьдесят восемь рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,14%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно не позднее «21» сентября 2016 года
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» сентября 2016 г. по «20» сентября 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:

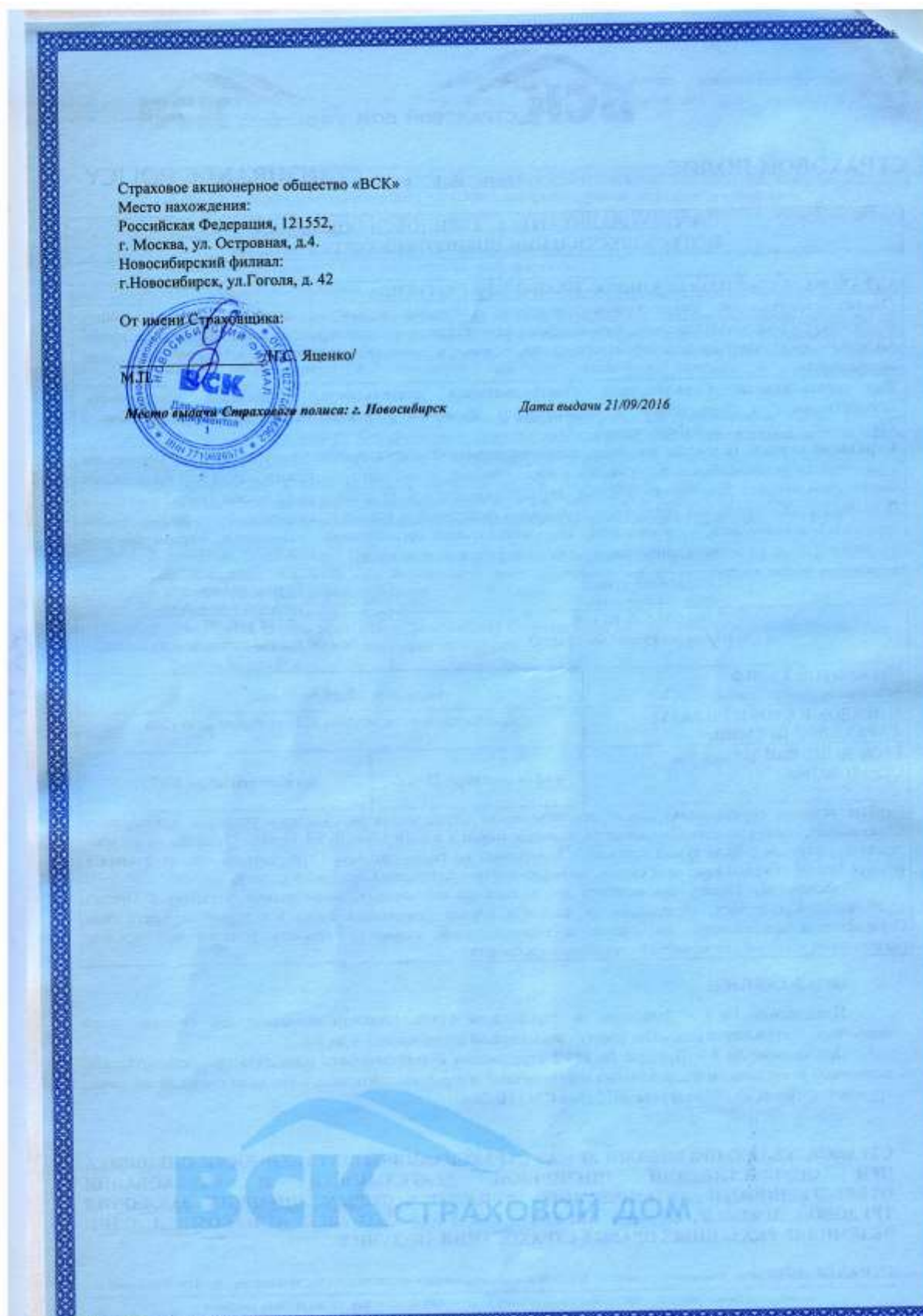
Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

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 САО «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 САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: ЗАО «ВСК» Лицензия ФССН С №052177 121552 г. Москва ул. Островная 4 ИНН 7710026574 ОГРН 1027700180062 тел.: +7(495) 785-27-76 www.vsk.ru

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Документы, относящиеся к Объекту оценки)


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 10.02.2014 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.02.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/042/2014-115

Государственный регистратор:  / Агафонова И. В. /



54 АЕ 328765

110/4019-8016

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

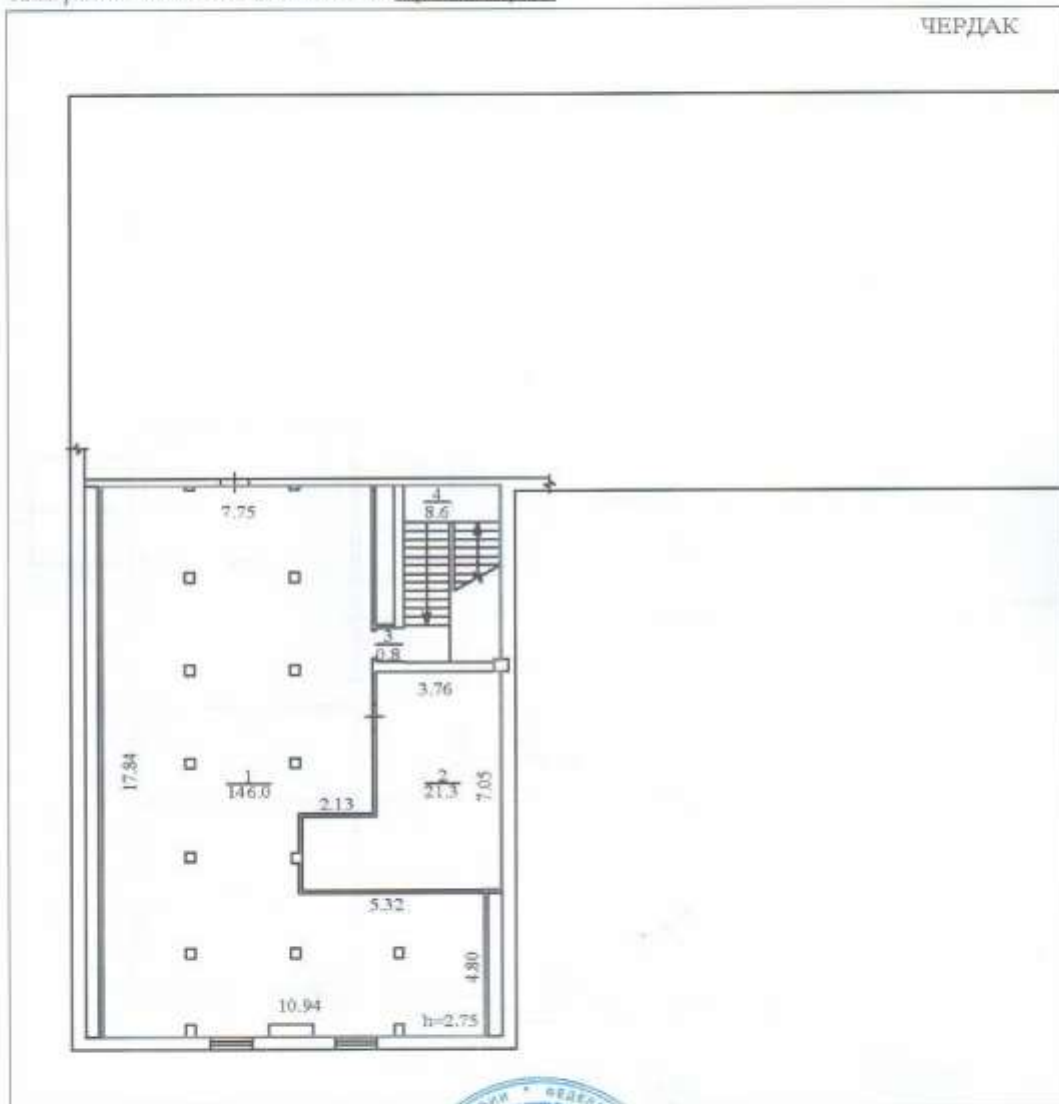
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640

Кадастровый номер: 54:35:091450:51

План расположения помещения на этаже чердак № чердак:



Масштаб 1: 215

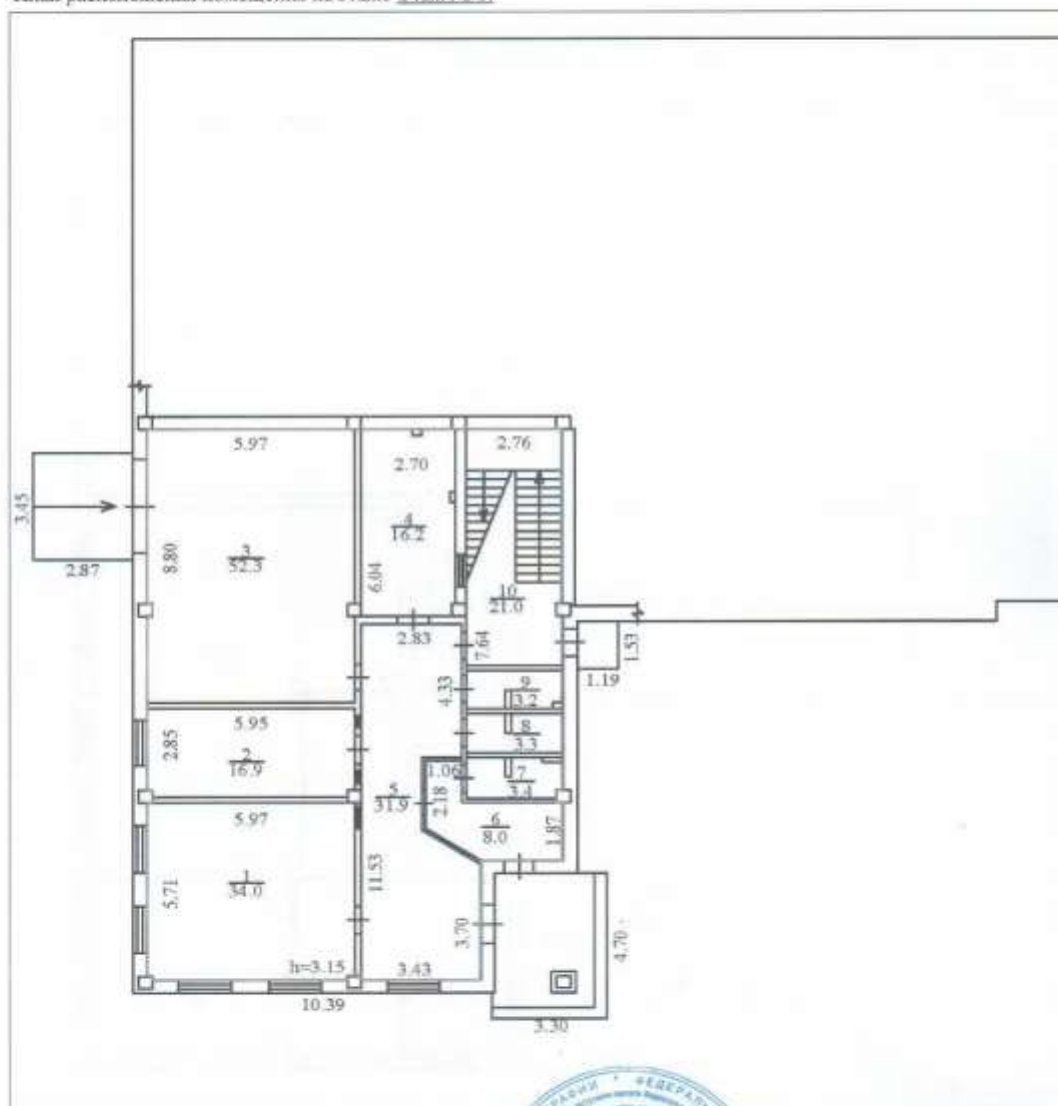
Начальник отдела (полное наименование должности)	Л. В. Павленко (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
"16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640			
Кадастровый номер:		54:35:091450:51	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

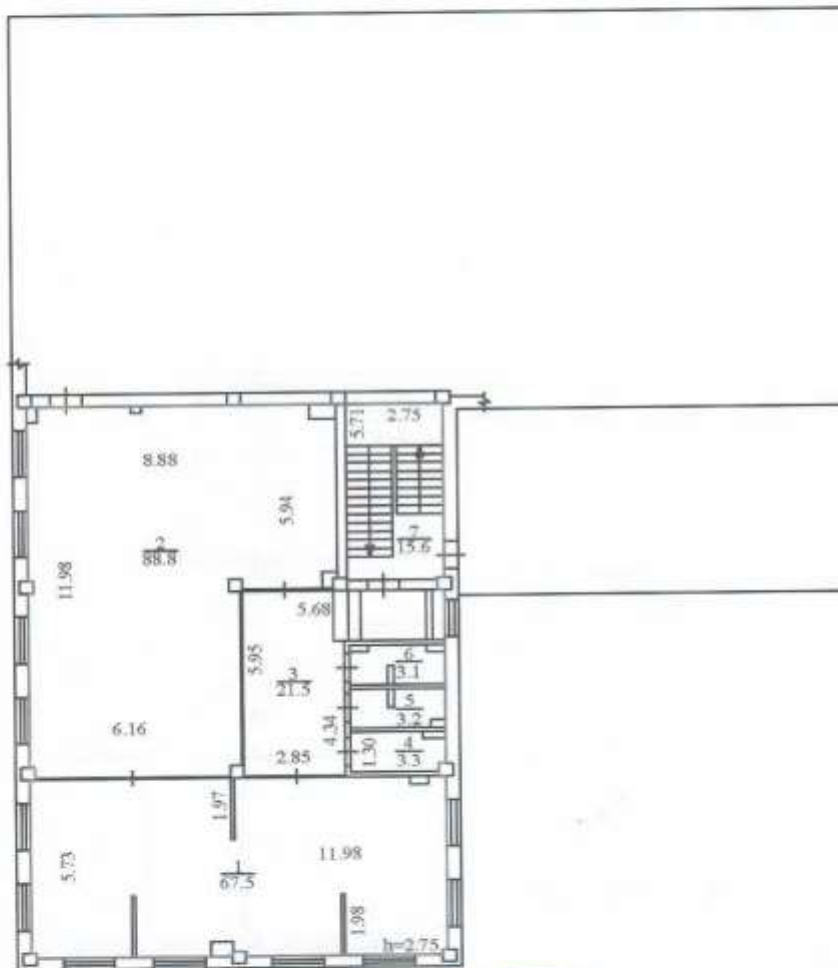
Лист №	4	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640

Кадастровый номер: 54:35:091450:51

План расположения помещения на этаже: Этаж № 2:

2 ЭТАЖ



Масштаб 1: 476

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



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"16" декабря 2013 г. № 54/201/13-381640

Кадастровый номер: 54:35:091450:51

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 201

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

М.П.

ТМ-ТРАСТ

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ»
ОГРН 1057746132674, ИНН 7706566601, КПП 540601001
630099, г. Новосибирск, ул. Максима Горького, д. 77

Генеральному директору
ЗАО «Сибирское правовое агентство»
Морозу Святославу Георгиевичу

01 июня 2017г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв.м, номера на поэтажном плане 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51, по состоянию на 01 июня 2017 года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
16 569 491,53	14 674 447,21

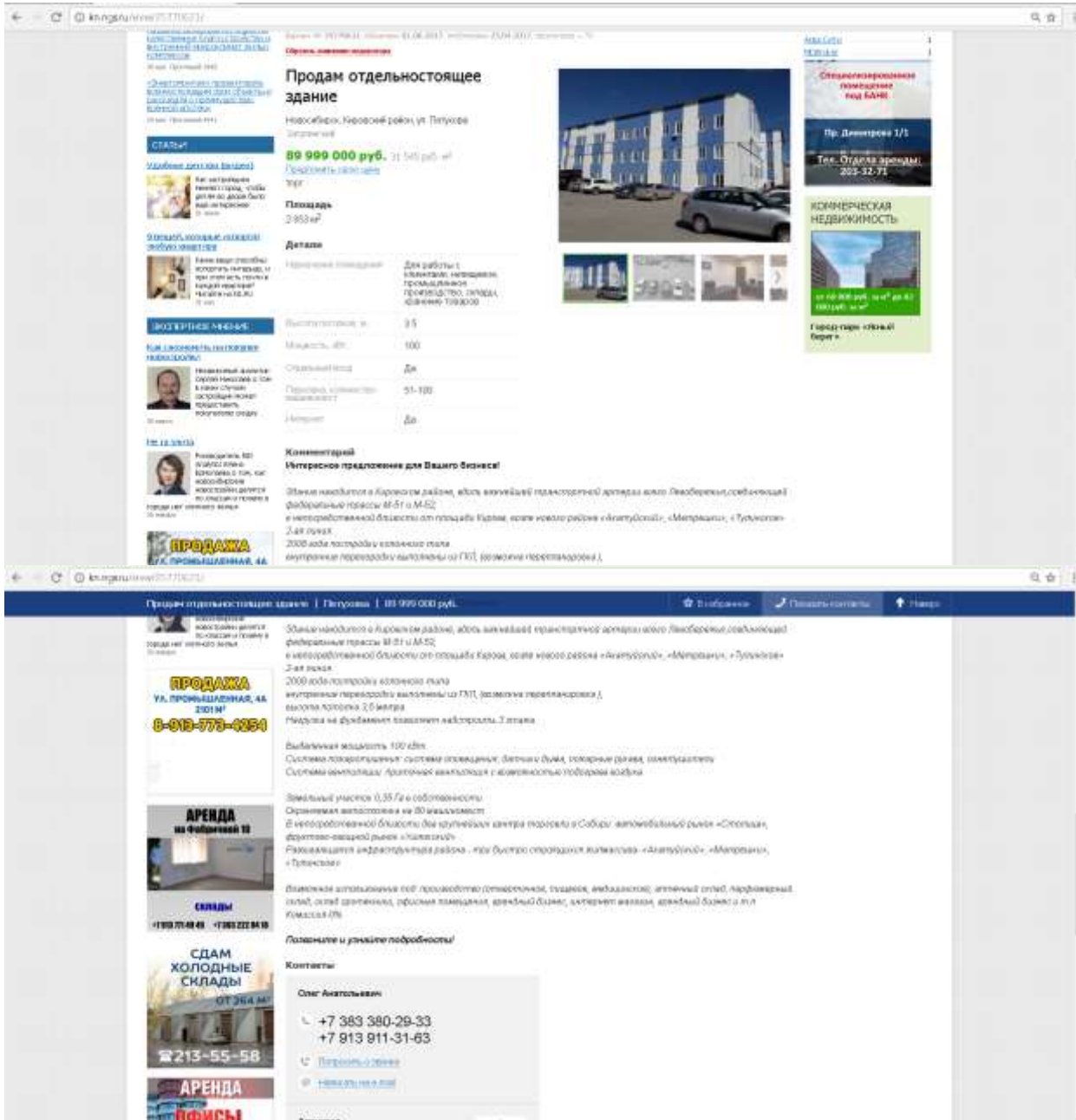
Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ»

/А.Р. Зырянова/


ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Информация об объектах-аналогах)



Аналог А3



Аналог А4

Продам производственное помещение
Новосибирск, Новосибирский район

60 000 000 руб., 21 404 руб./м²
Градостроительный план

Площадь:
1 910 м²

Детали:
Уч. номер: Нет

Комментарий:
Более подробное описание объекта — на сайте агентства. Номер объекта: СКД.000013005

Комплексно-тапное вертикальное здание 1910 кв.м, трех этажей, кровля балочная 2-х, высота потолка 4,5 - 6 м., бойл и канализация центральные. 130 кВт. Аварийно-техническое обслуживание. Земельный участок 0,75 гектара собственности. Баранов в документах 1988г.

Контакты:
КВАДРОТКА (Сибирский центр Недвижимости)
+7 383 217-41-11
Попросить звонок
Написать в чат

Аналог А5

Продам складское помещение
Новосибирск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, д. 126

180 000 000 руб., 44 204 руб./м²
Градостроительный план

Площадь:
4 072 м²

Детали:
Уч. номер: Да

Комментарий:
Одно-этажный комплекс с парковкой и подъездными путями для грузового транспорта. Оборудован для хранения товаров. Автоматизированная система вентиляции. Трансформаторная подстанция, выделенная мощность 200 кВт. Здание длиной 3000 кв.м, парковочной площади 0,3. Складское здание 300 кв.м, помещение износостойкое с отдельными входами высотой от 7,0 до 4,20 м. Здание прокошено с прилегающей трансформаторной подстанцией 100 кв.м. Комплекс находится в центре Октябрьского района, удобный подъезд, близость трассы. Все площади сдаются в аренду.

Контакты:
Ян Владимиров
+7 913 911-54-75

Аналоги аренды Аналог А1

The screenshot displays a real estate portal interface. The main listing is for a 'Сдам универсальное помещение' (Rent universal premises) located in Novosibirsk, Permsky District, near the Berdskaya street. The property is 4 stories high, 412 sq.m, and priced at 500 rub./month per sq.m. The listing includes a map, a photo of the interior, and a table of details.

Тип здания	Торговый, торговый-развлекательный центр
Назначение помещения	Магазин, выставочный зал, торговля, оптовый
Этаж	1
Высота потолка, м	5
Средний этаж	Да
Площадь, м²	21-50
Помещение, этаж	Входная группа
Подготовка	2013
Адрес	Да

Below the table, there is a 'Комментарий' (Comment) section with a text area and a 'Свой комментарий' (My comment) button. To the right, there is a 'Свой комментарий' (My comment) section with a text area and a 'Свой комментарий' (My comment) button. At the bottom, there is a 'Контакты' (Contacts) section with a phone number and a 'Свой комментарий' (My comment) button.

Аналог А2

Сдам складское помещение
Новосибирск, Заводской район

396 руб./мес. за м² [Посмотреть фотогалерею](#)

Цена за объект: 159 796 руб./мес.

Площадь: 102 м²

Детали:
Интернет: Нет

Комментарий:
АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Компания Центрального Агентства Недвижимости по договору арендовала 0,06%. Предлагается в аренду теплый склад полностью оборудованный краевыми фармацевтической продукции. Оснащение склада по последнему слову техники позволяет оказывать оперативную и качественную фармацевтическую торговлю. Паркуют в бокс Центрального Агентства Недвижимости № 1706.

Контакты:
Дилера Равильевна
☎ +7 913 929-00-89
+7 383 362-25-03
✉ [ravil@spn.ru](#)
📍 [Новосибирск](#)

Популярные объявления в категории:
Аренда складского помещения
Пр. Деметрова 1/1
Тел. Отдела аренды: 203-32-71
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
от 100 000 руб. за м² до 50 000 руб. за м²
Город парк «Новый берег»

Аналог А3

Сдам отдельное здание
Новосибирск, Ленинский район, ул. Восточный поселок, д. 9

350 руб./мес. за м² [Посмотреть фотогалерею](#)

Цена за объект: 400 000 руб./мес.

Площадь: 1 080 м²

Детали:
Площадь помещений: Склад, крытое гаражное
Высота помещений: 7,5
Мощность: кВт: 100
Оформлен: Да
Парковка: парковка: бесплатная
Коммунальные платежи: Включены частично
Под водоснабжение: Да
Интернет: Да

Комментарий:
Сдается в аренду теплое производственно-складское помещение (1000 м²) и офисные помещения (80 м²) с центральным отоплением, водоснабжением, 100 квт Электро энергии с возможностью увеличения до 400 квт! Хороший транспортный район, вся территория производственно-складского помещения асфальтирована, для выезда имеется забор, там же имеется туалет, душ, дорожка от асфальта к кустам, высота потолка в складе 7,5 метров по факту! Ждем на просмотр.

Контакты:
Александр Витальевич
☎ +7 913 914-69-79
✉ [alexander@spn.ru](#)
📍 [Новосибирск](#)

Популярные объявления в категории:
Аренда складского помещения
Тел. Отдела аренды: 203-32-71
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
от 100 000 руб. за м² до 50 000 руб. за м²
Город парк «Новый берег»

Сдам отдельное здание
Новосибирск, Ленинский район, ул. Восточный поселок, д. 9

350 руб./мес. за м² [Посмотреть фотогалерею](#)

Цена за объект: 400 000 руб./мес.

Площадь: 1 080 м²

Детали:
Площадь помещений: Склад, крытое гаражное
Высота помещений: 7,5
Мощность: кВт: 100
Оформлен: Да
Парковка: парковка: бесплатная
Коммунальные платежи: Включены частично
Под водоснабжение: Да
Интернет: Да

Комментарий:
Сдается в аренду теплое производственно-складское помещение (1000 м²) и офисные помещения (80 м²) с центральным отоплением, водоснабжением, 100 квт Электро энергии с возможностью увеличения до 400 квт! Хороший транспортный район, вся территория производственно-складского помещения асфальтирована, для выезда имеется забор, там же имеется туалет, душ, дорожка от асфальта к кустам, высота потолка в складе 7,5 метров по факту! Ждем на просмотр.

Контакты:
Александр Витальевич
☎ +7 913 914-69-79
✉ [alexander@spn.ru](#)
📍 [Новосибирск](#)

Популярные объявления в категории:
Аренда складского помещения
Тел. Отдела аренды: 203-32-71
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
от 100 000 руб. за м² до 50 000 руб. за м²
Город парк «Новый берег»

Аналог А4

1000 руб./мес. за м²

Сдам складское помещение

Новосибирск, Калининский район

500 руб./мес. за м² [Посмотреть фотогалерею](#)

Цена за объект: 300 000 руб./мес.

Площадь: 1 500 м²




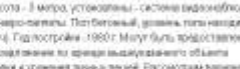
Детали

Интернет: нет

Комментарий

Аренда от собственника, Новое Центральное Агентство Недвижимости по договору аренды 0,00% Предлагается в аренду складское помещение общей площадью 1 500 кв. м. в офисном блоке общей площадью 250 кв. м. Складское помещение расположено рядом с основной федеральной дорогой, недалеко от центра города, инфраструктура развитая: 150 кВт, городская водоснабжение, городской канализация, централизованное отопление (отдельно: котельная), автомобильная стоянка 100 кв. м., собственная котельная 10 кв. м. и котельная 1000 кв. м., котельная оборудована котлами и котельными установками (от 0 до 14 градусов), высота помещений 7,2 метра, 8 оконных обработок для обогрева помещений, высота - 3 метра, установка - система видеонаблюдения и СКУД, в здании есть и есть установка системы кондиционирования. Пол бетонный, крыша покрыта черепицей. Площадь 1,2 метра от общей площади. Стены из кирпича, бетон, кирпич. Подползники: 1980 г. Могут быть предоставлены услуги отопления, водоснабжения, теплоснабжения, ГВС. Подползники по адресу: выходящего объекта. Включает в себя аренду котельной, офисных помещений, зон фойе и хранения личных вещей. Расположен недалеко от центра города, недалеко от центра города, недалеко от центра города. Стоимость аренды указана за все помещения, стоимость аренды отдельных помещений определяется индивидуально. Подробности по телефону: Баранов. Центрального Агентства Недвижимости №1638.

Контакты

ПРЕДАЖА

Продажа квартиры в центре города

8-913-773-4254

Аренда в центре города

8-913-773-4254

Сдам складское помещение | 500 руб./мес. за м²

Возможна аренда складского помещения, аренда и аренда помещений в аренду. Стоимость аренды указана за все помещения, стоимость аренды отдельных помещений определяется индивидуально. Подробности по телефону: Баранов. Центрального Агентства Недвижимости №1638.

Контакты

Оксана Александровна

+7 913 757-05-55

+7 383 362-25-03

Получить контакты

Центральное Агентство Недвижимости

8-913-773-4254

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
(Фотографии Объекта оценки)

















