

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

«02» декабря 2016 г.



ОТЧЕТ № 76Н-16

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

Дата оценки объекта: 02 декабря 2016 года

Дата составления отчета: 02 декабря 2016 2016 года

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

Исполнитель: ЗАО «Сибирское правовое агентство»

Новосибирск
2016 г.



СИБИРСКОЕ ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

от _____ № _____

на № _____ от _____

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

Уважаемая Анна Ренановна!

На основании Дополнительного соглашения № 18 от 21 ноября 2016 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г. ЗАО «Сибирское правовое агентство» произвело оценку справедливой стоимости доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, Федеральных стандартов оценки №№ 1-3 от 20.05.2015 г., № 7 от 25.09.2014 г. на основании предоставленных Вами документов и осмотра объекта оценки.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: 33-36, этаж: 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 02 декабря 2016 года округленно составляет:

**551 000 (пятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей,
в том числе НДС – 84 050 рублей 85 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.Е. Мороз

что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

6. на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей

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

Таблица 30 — Определение итоговой рыночной стоимости помещения

Подход	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
	Не применялся	3 397 000	2 279 000
Критерий	Баллы		
Способность учитывать значительные особенности объекта, влияющие на его стоимость	4	5	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	3
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ и расчеты	5	5	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	4	5	3
Итого суммы баллов	-	20	12
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	32		
Вес подхода, %	-	62,50%	37,50%
Вес подхода округленно, %	0%	63%	38%
Итого, стоимость объекта оценки:	3 006 130		

Стоимость оборудования трансформаторной подстанции, установленная в разделе 10.5 настоящего отчета, составляет 9 937 133 рублей. Стоимость помещений трансформаторной подстанции с установленным в них оборудованием равна $3\,006\,130 + 9\,937\,133 = 12\,943\,263$ рублей. Стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение трансформаторной подстанции, включая стоимость установленного в нем оборудования, составляет: $12\,943\,263 \cdot 426/10000 = 551\,383$ рублей.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 02 декабря 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

551 000 (пятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей, в том числе НДС – 84 050 рублей 85 копеек.

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

Оценщик



В.В. Вольский