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

«27» мая 2020 г.

ОТЧЕТ № 18Н-20

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

Дата оценки объекта: 27 мая 2020 года

Дата составления отчета: 27 мая 2020 года

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

Исполнитель: ЗАО «Сибирское правовое агентство»

Новосибирск
2020 г.

СИБИРСКОЕ ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

от _____№_____

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Дополнительного соглашения № 41 от 13 мая 2020 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г. ЗАО «Сибирское правовое агентство» произвело оценку справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 (включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием).

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

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений ***справедливая (рыночная) стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, по состоянию на 27 мая 2020 года округленно составляет:***

9 949 000 (девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 1 658 166 рублей 67 копеек.

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу. С уважением,

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

Россия, 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 77б; ОГРН 1025402488550, ИНН 5406156079/ КПП 540601001
т./ф: (383) 2-219-162, 2-219-249; e-mail: sibpravo@bk.ru; www.siblegal.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. Основание для проведения оценки 4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯОЦЕНКИ 8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 9
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 9
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта 10
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 10
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость 11
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 12
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 12
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 18
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки 29
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 30
10.1. Основные понятия и термины 30
10.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки 31
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 32
10.4. Обоснование выбора подходов и методов 33
10.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом 35
10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом 42
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 45
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 53
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 73
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 78
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 82

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 41 от 13 мая 2020 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м, количество этажей: 3, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4, кадастровый номер: 54:35:091395:138.

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

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

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

Подход	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Вес подхода
Сравнительный подход	9 388 000	0,64
Доходный подход	10 947 000	0,36
Затратный подход	обоснованно не применялся	-

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 27 мая 2020 года справедливая (рыночная) стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, округленно составляет:

9 949 000 (девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 1 658 166 рублей 67 копеек.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Здание общей площадью 436,6 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м и долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки в полном объеме приведены в разделе 8 настоящего отчета
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на здание и доля 169/10000 в праве на земельный участок

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют (http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	27 мая 2020 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В соответствии с заданием на оценку, результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости здания без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки:

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

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Вольский Виталий Владимирович
Почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона оценщика	630091, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б, e-mail: sibpravo@bk.ru, тел.: (383) 221-91-62, 221-92-49
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Включен в реестр членов СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 29 февраля 2008 г. Регистрационный номер 003859
Место нахождения СРО	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 517114 выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» 23 ноября 2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 002237-1 от 19 января 2018 г.
Свидетельство о повышении квалификации	НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность» с 01 по 26 ноября 2010 г., регистрационный номер 2777 ДО/10
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Обязательная гражданская ответственность оценщика застрахована Страховым акционерным обществом «ВСК», страховая сумма по договору страхования составляет 1 000 000 рублей, срок действия - с 19 декабря 2019 г. по 18 декабря 2020 г., полис страхования № 19210B400F031
Стаж работы	12 лет

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

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

Деятельность юридического лица, осуществляемая в соответствии с ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской федерации» застрахована САО «ВСК», страховая сумма по договору страхования составляет 5 000 000 рублей, срок действия - с 15 августа 2019 г. по 14 августа 2020 г., полис страхования № 19210B400U013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

- Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом № 611 МЭР РФ от 25 сентября 2014 г.;
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee) IVSC;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Свод Стандартов и Правил Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права на здание, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.07.2015 г. за № 54-54/001-54/001/194/2015-318/1;
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.07.2015 г. за № 54-54/001-54/001/194/2015-319/2;
- Технический паспорт на лабораторное здание (здание № 6), составленный ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» по состоянию на 07 апреля 2015 г.;
- Договор аренды помещений № Ф-А7 от 02 апреля 2018 г.;
- Дополнительное соглашение № 4 от 30 апреля 2020 г. к Договору аренды помещений № Ф-А7 от 02 апреля 2018 г.;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости здания по состоянию на 01 мая 2020 г.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

В рамках настоящей работы на первом этапе заключено Дополнительное соглашение № 41 от 13 мая 2020 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

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

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

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

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

Объектом оценки является здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м, количество этажей: 3, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4, кадастровый номер: 54:35:091395:138.

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права - общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Форт» под управлением ООО «ТМ-ТРАСТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость - 14 382 178,98 рублей, Остаточная стоимость на 01.05.2020 г. – 13 423 366,98 рублей

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого нежилого здания (по данным Технического паспорта на здание) приведены ниже.

Основные характеристики здания

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

Назначение и характеристики помещений

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

Сведения об износе и устареваниях. Функциональное и экономическое устаревание не выявлены, физический износ находится в пределах норм естественного старения, определен оценщиком исходя из соотношения фактического возраста и срока экономической жизни объекта на уровне 5,6%.

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

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

8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

В соответствие с Договором аренды помещений № Ф-А7 от 02 апреля 2018 г. помещения используются арендатором (ООО «Техноскан-Лаб») в целях организации производства приборостроительного профиля: для размещения производства, разработки, проектирования, испытаний, ремонта, обслуживания, хранения (складирования) оборудования различного назначения. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений согласно Договору аренды помещений № Ф-А7 от 02 апреля 2018 г. 183,2 кв. м. В соответствие с действующим на дату оценки Дополнительным соглашением № 4 от 30 апреля 2020 г. к Договору аренды помещений № Ф-А7 от 02 апреля 2018 г. общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 60 кв. м, оставшиеся помещения пустуют.

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

Объект оценки расположен в Советском районе г. Новосибирска в квартале, ограниченном улицами Николаева, Инженерная, Демакова и Кутателадзе, занятого научно-исследовательскими институтами, а также объектами производственного назначения. Расстояние до центра города Новосибирска составляет около 27 км. Транспортная доступность до города Новосибирска обеспечивается автобусами и маршрутным такси, ближайшие остановки общественного транспорта – «Академпарк» по ул. Николаева находится в 200 м, «Вычислительный центр» на проспекте Академика Лаврентьева - в 700 м от оцениваемого здания. Схема расположения Объекта оценки на карте г. Новосибирска приведена ниже.

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

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

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

9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

Пандемия коронавируса 2020 г. стала третьим и самым большим экономическим, финансовым и социальным шоком XXI в. после 11 сентября и мирового финансового кризиса 2008 г. Этот шок приводит к двойному удару: остановка производства с возникающими проблемами для цепочек поставок и резкий спад потребления вместе с падением доверия. Применяемые жесткие меры для сдерживания распространения коронавируса толкают экономику в беспрецедентное состояние «глубокого замораживания», выход из которого не будет автоматическим.

Начиная со II квартала 2020 г. в России в силу развития эпидемии коронавирусной инфекции и введения ряда ограничительных мер наблюдается снижение деловой активности и ожидается замедление экономического роста, снижение реальных располагаемых доходов населения и выручки компаний.

Согласно прогнозу ВЭБ, снижение ВВП в 2020 г. может составить порядка 3,8%, наиболее существенное снижение динамики выпуска ожидается во II квартале 2020 г. и составит минус 18% к соответствующему кварталу предыдущего года.

Отказ от продления сделки ОПЕК+ в марте 2020 г. вызвал резкое снижение мировых цен на нефть и понижение обменного курса рубля. Перезаключение сделки ОПЕК+ в апреле 2020 г. и согласование снижения объемов добычи нефти на 9,7 млн барр. в сутки с мая 2020 г. хотя и позволило несколько стабилизировать цены на нефть, однако может оказаться недостаточным: по оценке банка Goldman Sachs снижение спроса на нефть в апреле-мае 2020 г. вследствие распространения коронавирусной инфекции составило 19 млн барр. в день.

Ослабление национальной валюты, снижение выручки фирм и доходов населения являются значимыми фактором снижения импорта инвестиционных товаров: машин, оборудования, транспортных средств.

Рост неопределенности и снижение темпов роста мирового ВВП сопровождается оттоком капитала с развивающихся рынков. С начала 2020 г. отток портфельных инвестиций уже более чем в четыре раза превысил величину оттока в острой фазе мирового финансового кризиса 2008–2009 г. Развивающиеся рынки при этом стали уязвимее, по сравнению с 2008 г. Россия также испытала отток нерезидентов, но на данный момент риски наступления кризиса платежного баланса низкие.

Российский рынок испытал существенный шок так же, как и другие развивающиеся рынки. За март доля нерезидентов на рынке ОФЗ сократилась на 3 п.п. с 35% до 32%, что соответствует сокращению портфеля нерезидентов на 280 млрд руб. Размер оттока превышает объем размещения ОФЗ в I квартале 2020 г., который составил 227 млрд руб.

Финансовые рынки

Благодаря первой волне массивных программ государственной поддержки странам пока удается ограничивать распространение финансового кризиса на долговой рынок, банки и страховые компании. Однако риски заражения долговых рынков сохраняются. В последние дни появилась новая информация о начале массового пересмотра рейтингов корпоративных долгов с инвестиционного уровня до мусорного, росте прогнозов по дефолтам высокодоходных облигаций.

[1]Источник информации: «Мониторинг экономической ситуации в России». Выпуски 9 (111), 11 (113). Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Института Гайдара), Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГ С), Минэкономразвития России.ttps://www.iep.ru/ru/

Самые тяжелые и ответственные времена для финансовых рынков, вероятно, начнутся во половине года, когда на фоне не виданного ранее спада экономик резко ухудшатся финансовые показатели компаний и их способность платить по долгам. Серьезная волна неплатежей и снижение доходности ждет банковскую систему.

Ситуация на российском финансовом рынке во многом будет зависеть от того, изменится ли действующий ценовой тренд на рынке нефти. Вероятно, постепенно будут расти государственные расходы на поддержку бизнеса и финансовой системы. Прогнозы МВФ и иные материалы позволяют предположить, что в среднесрочной перспективе экономике придется столкнуться с двумя новыми реалиями: цены на нефть еще долго будут оставаться на уровне ниже, чем это было в 2019 г., а иностранные инвесторы станут еще осторожнее по отношению к развивающимся рынкам. Наличие внутренних финансовых резервов остается важным стабилизирующим фактором, однако их сохранение все больше превращается в самостоятельную цель, в определенной мере препятствующую их более эффективному применению. С учетом указанных факторов сейчас важно оценить перспективы, те новые идеи и механизмы, которые помогут восстановлению экономики и ее последующему росту.

С конца декабря 2019 г. по 7 мая 2020 г. рубль ослаб по отношению к доллару на 19,5%. Это по-прежнему выше планки, установленной Рейнхарт и Рогофф, согласно которой валютным кризисом называют ослабление национальной валюты к доллару на 15% в год в течение года. Ослабление рубля в начале 2020 г. шло самыми быстрыми темпами, хотя, конечно, оно вряд ли может повторить траекторию девальвации рубля, случившуюся с августа 1998 г. на острой фазе того финансового кризиса. Общая тенденция его ослабления с начала кризиса в настоящее время следует тренду «управляемой» девальвации курса, наблюдавшейся во время кризиса 2008 г.

Основным каналом воздействия на рубль и рынок акций российских компаний в начале 2020 г. стало снижение цен на нефть. С декабря 2019 г. по 7 мая 2020 г. среднемесячная цена нефти сорта Brent снизилась на 57,3%. На первой неделе мая в силу вступила сделка ОПЕК+, что привело к постепенному росту котировок. Это позволило котировкам отыграть примерно 1,5% по сравнению с концом апреля. На данный момент сложно прогнозировать долгосрочный эффект от сделки ОПЕК+, так как все еще остается вероятность того, что наблюдаемый отскок является временным.

Ряд тенденций дают основания для сомнений относительно чрезмерного оптимизма фондовых рынков. Публикуемые в разных странах прогнозы экономического спада в 2020 г. свидетельствуют о том, что многие из этих стран ожидают рекордный экономический спад.

Рынок акций

С декабря 2019 г. по 7 мая 2020 г. индекс РТС снизился на 27,3%, что примерно соответствует относительно плавной траектории его снижения в 1997–1998 гг. Если данное снижение сохранится по итогам 2020 г., нынешние события на рынке акций можно будет считать полноценным финансовым кризисом.

В течение последних дней как на глобальных, так и внутреннем рынках акций наблюдался заметный «отскок» вверх цен акций под влиянием принятия, прежде всего в США, масштабной программы мер по поддержке домашних хозяйств и бизнеса от последствий коронавируса в размере 2 трлн долл. Однако сохранение тревожных трендов в статистике распространения инфекции и продолжающаяся ценовая война на рынке нефти дают основания предполагать, что спад на рынке акций в мире и в России может продолжиться.

Федеральный бюджет

В силу отложенного характера начислений по ненефтегазовым доходам эффект от введения карантинных мер и снижения цены на нефть проявится в полной мере уже во II и последующих кварталах текущего года. Действующая конструкция бюджетного правила предусматривает использование средств ФНБ преимущественно на покрытие выпадающих нефтегазовых доходов. Существенным исключением в сложившихся обстоятельствах является приобретение акций Сбербанка, которое позволяет перечислить в федеральный бюджет часть прибыли Центрального банка от этой сделки (до 1 трлн руб. в 2020 г.).

Однако, по оценкам, объем выпадающих ненефтегазовых доходов в годовом выражении может составить 2,5–3,0 трлн руб. в зависимости от продолжительности карантинных мер и скорости

восстановления экономики после пандемии. Кроме того, сокращение ненефтегазовых доходов ударит как по бюджетам регионов, так и бюджетам внебюджетных фондов. В связи с этим возникает существенная потребность в долговом финансировании, что является серьезным вызовом для бюджетной системы.

Бюджеты регионов

Введение карантинных мер вызвало стагнацию в сферах, связанных с предоставлением услуг населению. Прежде всего, это гостиничный и ресторанный бизнес, туристическая индустрия, а также бытовые услуги (парикмахерские, ремонт бытовой техники и др.). Запрет на проведение массовых мероприятий негативно сказывается на доходах организаций культуры, физической культуры и спорта, массового отдыха, досуга и развлечений. Существенно ограничена деятельность отдельных направлений социальной сферы, в частности, дополнительное образование детей и санаторно-курортное лечение. Режим самоизоляции приводит к сокращению пассажиропотока на транспорте. Закрытие непродовольственных магазинов в крупных городах наносит удар по розничной торговле.

Соответственно от кризиса ожидаемо пострадают прежде всего те регионы, доходы бюджетов которых в значительной степени зависят от состояния в перечисленных выше сферах экономики.

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.

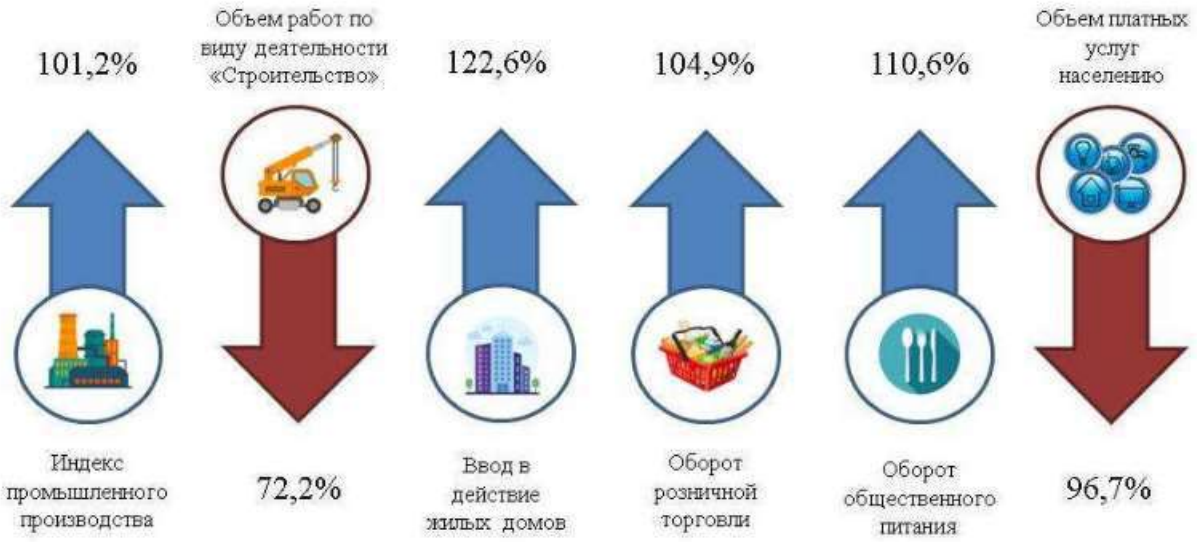
Основные показатели социально-экономического положения в Новосибирской области в 2020 году по данным федеральной службы государственной статистики (Новосибирскстат, http://novosibstat.gks.ru/) следующие:

Таблица 1 – Социально-экономическое положение Новосибирской области*

	Январь – март 2020г. в % к январю – марту 2019г.
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	101,2
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	72,2
Введено в действие жилых домов	122,6
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	104,9
Оборот общественного питания	110,6
Объем платных услуг населению	96,7
Цены [1)]	
Индекс цен производителей промышленных товаров	98,8
Индекс потребительских цен	101,5
- на продовольственные товары	102,9
- на непродовольственные товары	100,7
- на платные услуги населению	100,2

[1)] Март 2020 г. в % к декабрю 2019 г.

Динамика основных экономических показателей Новосибирской области
(январь – март 2020 года в % к январю – марту 2019 года)



*Источник информации - Пресс-релиз № 101 от 29 апреля 2020 года

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

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

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

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

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

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

Экономика

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

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

Промышленность

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

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

Транспорт

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

Новосибирск связан авиационными линиями с более чем 100 городами России, СНГ и мира. В пределах городской агломерации (в 17 км от центра Новосибирска, на территории г. Обь Новосибирской области) расположен один из крупнейших в стране и самый крупный в Сибири аэропорт «Толмачево», который по своим техническим возможностям может обслуживать все виды современных самолетов отечественного и зарубежного производства пассажирского и грузового

назначения. Наличие аэропорта столь высокого класса обеспечивает динамичную связь нашего города с крупнейшими мегаполисами мира, что делает комфортным осуществление международных деловых и туристических визитов.

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

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

Строительство

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

Новосибирск в последние годы демонстрирует высокие темпы жилищного строительства и входит в число лидеров в России, обеспечивающих наибольшие объемы ввода жилья. В 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 – нежилое здание, используемое в целях организации производства приборостроительного профиля: для размещения производства, разработки, проектирования, испытаний, ремонта, обслуживания, хранения (складирования) оборудования различного назначения. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости объектов производственно-складского назначения..

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

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

В марте 2020 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 2 308 объектов общей площадью 1 191 тыс. кв. м., на общую сумму 43,7 млрд. рублей. Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 53 472 руб., по торговым – 70 546 руб., по производственно-складским помещениям – 19 791 руб. За месяц средние удельные цены предложения выросли по торговым помещениям на 2,2%, по офисным и производственно-складским объектам – на 0,5% и 0,1% соответственно.

В марте 2020 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 4 190 объектов общей площадью 1 726 тыс. кв. м., на общую сумму 672,6 млн. рублей в месяц. Средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 596 руб., по производственно-складским помещениям – 260 руб., по торговым помещениям – 846 руб. За месяц арендные ставки предложения выросли по торговым и производственно-складским объектам на 4,2% и 1,7% соответственно, по офисным помещениям – на 0,6%.

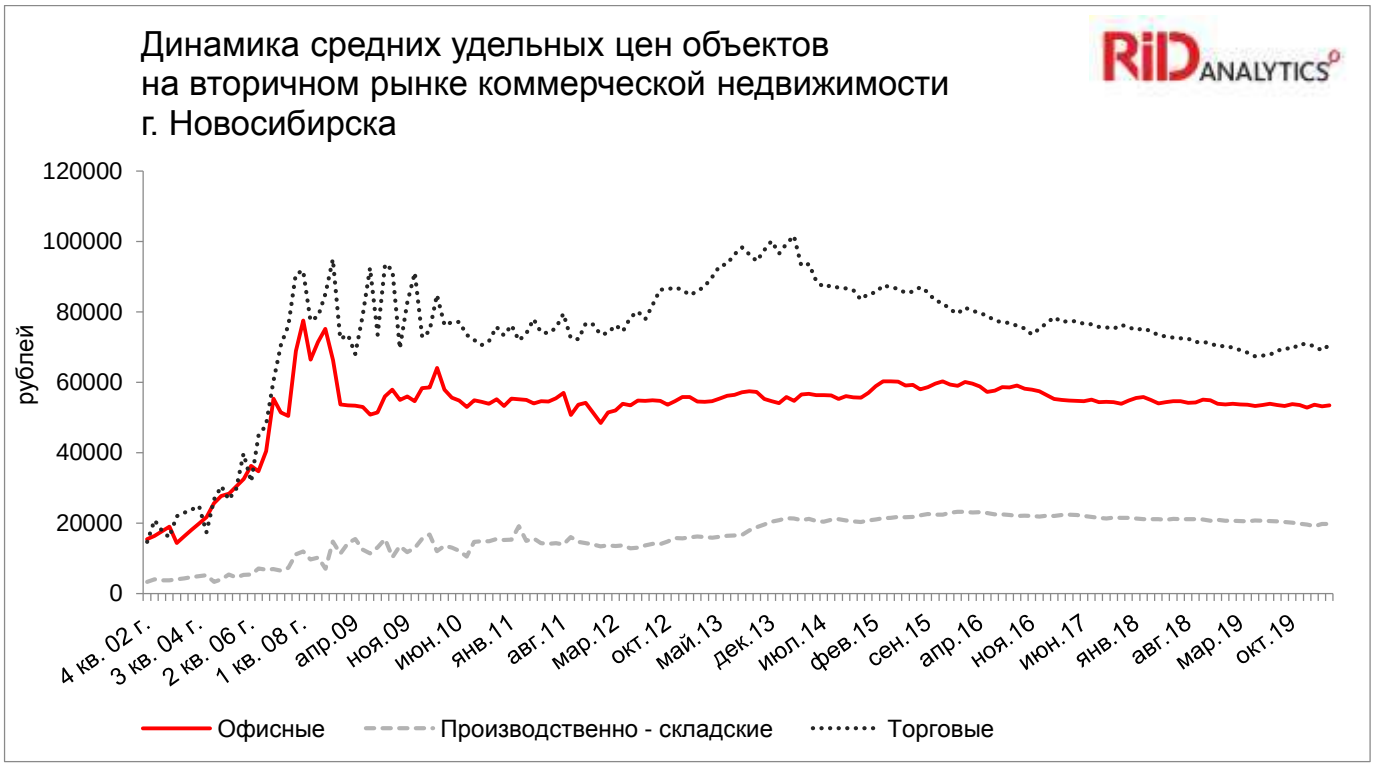
В марте 2020 г. выборка земельных участков состояла из 223 объектов, средняя площадь участка – 7 707 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 2 316 руб.

Средний срок экспозиции в марте 2020 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по производственно-складским помещениям составил 47,4 неделю, по офисным и торговым объектам – 53,7 и 51,4 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным и торговым помещениям средний срок экспозиции составил 24,9 и 25,7 недель соответственно, по производственно-складским – 30,6 недель.

Величина валового рентного мультипликатора в марте 2020 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных и торговых помещений – 7,5 и 6,9 лет соответственно, для производственно-складских – 6,3 лет.

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

[1] Источник информации – «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Март 2020 г.» консалтингового агентства «RID Analytics»



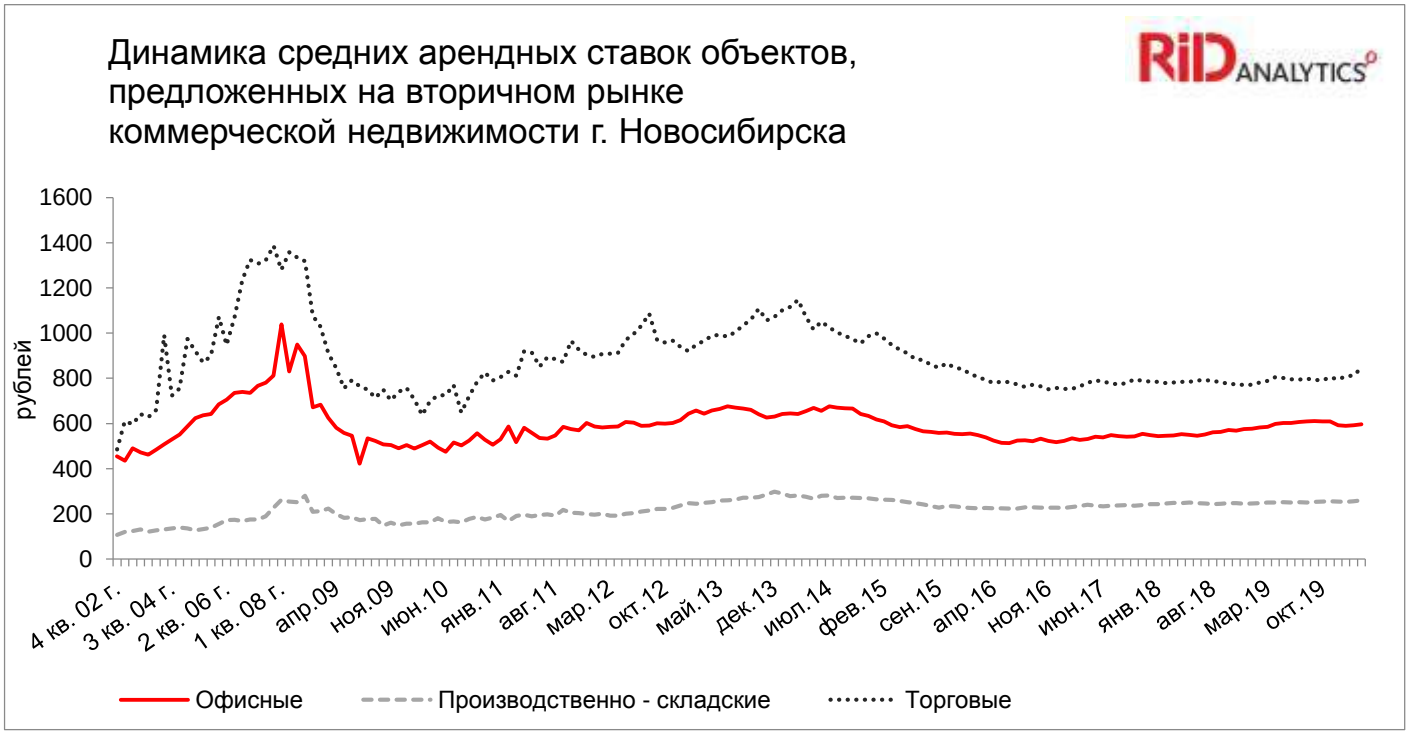


Таблица 2 – Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска, март 2020 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	786	34%	215,0	274	11 994
Производственно-складские	544	24%	751,4	1 381	15 123
Торговые	978	42%	224,6	230	16 541
По всем типам	2 308	100%	1 191,0	516	43 658

Таблица 3 − Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2020 г.

Тип объекта/Показатель	Средняя цена продажи, руб. за 1 кв. м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	**53 472**	50 000	52 373	1 704	3,2%
Производственно-складские	**19 791**	18 000	20 000	827	4,2%
Торговые	**70 546**	50 000	67 151	2 558	3,6%

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

Период	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2005 г.	30 461	4 561	29 737
Декабрь 2010 г.	53 262	15 240	73 328
Декабрь 2015 г.	59 317	22 926	80 631
Декабрь 2016 г.	57 447	21 890	75 213
Декабрь 2017 г.	54 812	21 541	75 636
Декабрь 2018 г.	53 910	20 918	70 201
Апрель 2019 г.	53 622	20 478	68 413
Май 2019 г.	53 245	20 752	67 408
Июнь 2019 г.	53 536	20 713	67 607
Июль 2019 г.	53 872	20 624	67 824
Август 2019 г.	53 506	20 466	68 986
Сентябрь 2019 г.	53 240	20 305	69 629
Октябрь 2019 г.	53 785	20 121	69 453
Ноябрь 2019 г.	53 501	19 883	70 826
Декабрь 2019 г.	52 827	19 637	70 868
Январь 2020 г.	53 614	19 145	70 255
Февраль 2020 г.	53 190	19 772	69 058
Март 2020 г.	53 472	19 791	70 546

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

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
Декабрь 2010 г.*	-2,5%	18%	-20%
Декабрь 2015 г.*	6,7%	13%	-3,5%
Декабрь 2016 г.	-3,2%	-4,5%	-6,7%
Декабрь 2017 г.	-4,6%	-1,6%	0,6%
Декабрь 2018 г.	-1,6%	-2,9%	-7,2%
Апрель 2019 г.	-0,5%	-2,1%	-2,5%
Май 2019 г.	-0,7%	1,3%	-1,5%
Июнь 2019 г.	0,5%	-0,2%	0,3%
Июль 2019 г.	0,6%	-0,4%	0,3%
Август 2019 г.	-0,7%	-0,8%	1,7%
Сентябрь 2019 г.	-0,5%	-0,8%	0,9%
Октябрь 2019 г.	1,0%	-0,9%	-0,3%
Ноябрь 2019 г.	-0,5%	-1,2%	2,0%
Декабрь 2019 г.	-1,3%	-1,2%	0,1%
Январь 2020 г.	1,5%	-2,5%	-0,9%
Февраль 2020 г.	-0,8%	3,3%	-1,7%
Март 2020 г.	0,5%	0,1%	2,2%
Прирост за год*	**1,2%**	**0,8%**	**-0,5%**

**к декабрю предыдущего года*

За 15 месяцев (к декабрю 2018 года) средние удельные цены предложения снизились по офисным и производственно-складским помещениям на 0,8% и 5,4% соответственно, по торговым объектам увеличились на 4,9%.

Таблица 6 − Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2020 г.

Тип объекта/Показатель	Средняя арендная ставка, руб. за 1 кв. м.	Мода удельной ставки, руб. за 1 кв. м.	Медиана удельной ставки, руб. за 1 кв. м.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	**596**	500	600	10	1,7%
Производственно-складские	**260**	300	250	5	2,0%
Торговые	**846**	1 000	850	30	3,6%

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

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2005 г.	642	139	899
Декабрь 2010 г.	507	184	789
Декабрь 2015 г.	553	229	841
Декабрь 2016 г.	518	227	757
Декабрь 2017 г.	549	243	786
Декабрь 2018 г.	576	244	770
Апрель 2019 г.	598	251	805
Май 2019 г.	603	252	801
Июнь 2019 г.	602	250	795
Июль 2019 г.	606	252	794
Август 2019 г.	609	251	798
Сентябрь 2019 г.	611	253	793
Октябрь 2019 г.	610	254	792
Ноябрь 2019 г.	609	256	804
Декабрь 2019 г.	593	255	796
Январь 2020 г.	589	253	808
Февраль 2020 г.	593	256	812
Март 2020 г.	596	260	846

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

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
Декабрь 2010 г.*	3,3%	15%	6,5%
Декабрь 2015 г.*	-13%	-15%	-15%
Декабрь 2016 г.	-6,3%	-0,9%	-10%
Декабрь 2017 г.	6,0%	7,0%	3,8%
Декабрь 2018 г.	4,9%	0,4%	-2,0%
Апрель 2019 г.	3,8%	2,9%	4,5%
Май 2019 г.	0,9%	0,2%	-0,6%
Июнь 2019 г.	-0,1%	-0,5%	-0,7%
Июль 2019 г.	0,7%	0,5%	-0,2%
Август 2019 г.	0,4%	-0,2%	0,5%
Сентябрь 2019 г.	0,3%	1,0%	-0,6%
Октябрь 2019 г.	-0,2%	0,2%	-0,1%
Ноябрь 2019 г.	-0,1%	0,6%	1,5%
Декабрь 2019 г.	-2,6%	-0,6%	-1,1%
Январь 2020 г.	-0,7%	-0,7%	1,5%
Февраль 2020 г.	0,7%	1,4%	0,5%

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
Март 2020 г.	0,6%	1,7%	4,2%
Годовой прирост *	**0,6%**	**2,1%**	**6,3%**

** к декабрю предыдущего года*

За 15 месяцев (к декабрю 2018 г.) арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и торговым помещениям на 6,6% и 9,9% соответственно, по офисным объектам – на 3,5%.

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

Таблица 9 − Срок экспозиции на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости по объектам, которые рекламировались в последней неделе текущего месяца, март 2020 г.

Показатели / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов	775	538	954
Из них присутствовало в последней неделе месяца	658	469	813
Средний срок экспозиции, недель	**53,7**	**47,4**	**51,4**

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

Таблица 10 − Величина валового рентного мультипликатора, март 2020 г.

Тип объекта	Средняя цена продажи, руб./ кв. м.	Средняя арендная ставка, руб./кв. м.	ВРМ, лет
Офисные	53 472	596	7,5
Производственно-складские	19 791	260	6,3
Торговые	70 546	846	6,9

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

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

Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В *таблице 11* приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 11 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен объектов недвижимости

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1 Обременение объекта договорами аренды 1.2 Сервитуты и общественные обременения 1.3 Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1 Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2 Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1 Наличие финансового давления на сделку 3.2 Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3 Обещание субсидий или льгот на развитие

4. Условия рынка	4.1 Изменение цен во времени 4.2 Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1 Престижность района 5.2 Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3 Доступность объекта (транспортная и пешеходная). Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1 Характеристики земельного участка 6.2 Размеры и материалы строений 6.3 Износ и потребность в ремонте строений 6.4 Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1 Возможности ресурсосбережения 7.2 Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1 Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2 Наличие парковки и (или) гаража 8.3 Состояние системы безопасности 8.4 Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

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

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

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

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

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

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

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

- при срочной продаже – снижение цены по договорённости;
- при наличии финансового давления - сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются;
- при обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей

стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

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

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

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены результаты экспертных оценок скидки на торг для объектов недвижимости Новосибирска, содержащиеся в статье М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2019 г.», размещенной в журнале «Российский оценщик» № 02 (42) 2019.

Таблица 12 – Индексы рынка недвижимости Новосибирской области

Наименование объекта	Значение параметра		
	Минимум	Максимум	Среднее
Скидка на торг при продаже, %			
Торговые помещения	4	15	10
Офисные помещения	4	15	10
Производственно-складские помещения	5	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	4	17	11
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13
Скидка на торг при аренде, %			
Торговые помещения	2	10	6
Офисные помещения	2	10	6
Производственно-складские помещения	3	14	8
Величина недозагрузки площадей			
Торговые помещения	5	18	11
Офисные помещения	5	20	12
Производственно-складские помещения	6	22	14
Величина неплатежей при аренде			
Торговые помещения	2	12	7
Офисные помещения	2	13	7
Производственно-складские помещения	4	14	9

5. *К факторам местоположения* относятся:

- престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей;
- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами;
- транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта;
- качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных, полученных независимыми исследовательскими компаниями. В *таблицах 13 и 14* приведены данные консалтингового агентства «RID Analytics», показывающие разброс средних удельных цен объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района расположения.

Таблица 13 - Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района г. Новосибирска, март 2020 г.

Район/Тип объекта	Офисы	Производственно – складские	Торговые
Дзержинский	43 044	21 703	62 359
Железнодорожный	64 819	23 805	93 454
Заельцовский	53 591	27 081	76 797
Калининский	43 808	21 070	65 070
Кировский	34 096	19 445	60 593
Ленинский	51 007	18 372	74 579
Октябрьский	55 709	22 173	68 435
Первомайский	46 663	18 688	53 067
Советский	53 536	22 210	55 233
Центральный	61 753	34 668	97 550
Пригород	36 616	16 002	50 322

Таблица 14− Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района, март 2020 г.

Район/Тип объекта	Офисы	Производственно – складские	Торговые
Дзержинский	487	281	729
Железнодорожный	619	321	969
Заельцовский	593	265	844
Калининский	500	262	794
Кировский	391	271	824
Ленинский	549	244	793
Октябрьский	592	280	767
Первомайский	468	210	695
Советский	612	254	909
Центральный	717	393	1 090
Пригород	444	258	605

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

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

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

характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

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

В *таблице 15 и 16* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и аренды 1 кв. м от площади объекта.

Таблица 15 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке недвижимости, в зависимости от их площади, март 2020 г.

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Число объектов	355	210	95	115
Доля от общего числа объектов	46%	27%	12%	15%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	58 101	54 639	51 464	53 026
Разница цен (в % от мин. цены)	113%	106%	100%	103%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Число объектов	243	100	162	33
Доля от общего числа объектов	45%	19%	30%	6%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	22 658	20 561	20 499	18 209
Разница цен (в % от мин. цены)	124%	113%	113%	100%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
Число объектов	447	266	164	77
Доля от общего числа объектов	47%	28%	17%	8%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	81 465	70 927	73 043	65 805
Разница цен (в % от мин. цены)	124%	108%	111%	100%

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

Таблица 16 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке недвижимости, в зависимости от их площади, март 2020 г.

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Число объектов	1 132	277	109	68
Доля от общего числа объектов	71%	17%	7%	4%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	630	603	548	598
Разница цен (к мин. цене)	115%	110%	100%	109%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
Число объектов	609	251	306	52
Доля от общего числа объектов	50%	21%	25%	4%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	265	235	254	278
Разница цен (к мин. цене)	113%	100%	108%	118%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
Число объектов	694	304	252	78
Доля от общего числа объектов	52%	23%	19%	6%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	1 088	932	866	676
Разница цен (к мин. цене)	161%	138%	128%	100%

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

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

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

В *таблицах 17 и 18* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от состояния объекта.

Таблица 17 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, март 2020 г.

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта/самоотделка	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов	64	341	46
Доля от общего числа объектов	14%	76%	10%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	49 947	53 105	59 781
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	106%	120%
Производственно-складские			
Число объектов	29	73	6
Доля от общего числа объектов	27%	68%	6%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	19 838	22 906	23 464
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	115%	118%
Торговые			
Число объектов	85	327	59
Доля от общего числа объектов	18%	69%	13%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	72 516	69 872	83 956
Разница цен (в % от мин. Цены)	104%	100%	120%

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

Таблица 18 - Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, март 2020 г.

Параметры/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов	52	669	80
Доля от общего числа объектов	6%	84%	10%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	635	622	578
Разница ставок (в % от мин. ставки)	110%	108%	100%
Производственно-складские			
Число объектов	39	140	8
Доля от общего числа объектов	21%	75%	4%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	250	247	220
Разница ставок (в % от мин. ставки)	114%	113%	100%
Торговые			
Число объектов	92	435	51
Доля от общего числа объектов	16%	75%	9%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	686	895	907
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	130%	132%

В *таблицах 19 и 20* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от этажа расположения объекта.

Таблица 19 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, март 2020

Показатель/Расположение объекта	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй – третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Число объектов	162	180	174	141
Доля от общего числа объектов	25%	27%	26%	21%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	41 930	56 958	52 794	51 641
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	136%	126%	123%
Производственно-складские				
Число объектов	101	127	24	10
Доля от общего числа объектов	39%	48%	9%	4%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	19 165	21 587	22 869	33 353
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	113%	119%	174%
Торговые				
Число объектов	213	551	61	12
Доля от общего числа объектов	25%	66%	7%	1%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	52 374	79 012	65 977	63 054
Разница цен (в % от мин. Цены)	100%	151%	126%	120%

Таблица 20 - Распределение и средние арендные ставки предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, март 2020

Показатель/Этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй – третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Число объектов	136	322	626	371
Доля от общего числа объектов	9%	22%	43%	25%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	505	598	596	654
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	118%	118%	129%
Производственно-складские				
Число объектов	114	373	114	12
Доля от общего числа объектов	19%	61%	19%	2%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	242	283	230	232
Разница ставок (в % от мин. ставки)	105%	123%	100%	101%
Торговые				
Число объектов	190	859	156	25
Доля от общего числа объектов	15%	70%	13%	2%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	557	991	743	699
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	178%	133%	125%

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

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

8. *Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса*, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий): наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и

должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

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

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирска весьма развит. Объем предложения к продаже на вторичном рынке в марте 2020 г. составил 2 308 объекта, из них 786 офисных, 544 производственно-складских и 978 торговых объектов. Объем предложений сдачи в аренду в марте 2020 г. составил 4 190 объекта.

Средний срок экспозиции офисных, производственно-складских и торговых объектов в марте 2020 г. составил 53,7, 47,4 и 51,4 недель соответственно и показал рост за 15 месяцев (к декабрю 2018 года) на 7,0%, 4,4% и 4,9% соответственно, что свидетельствует о превышении предложения над спросом. Это, в свою очередь, предполагает возможность существенной величины скидки на торг в процессе совершения сделки купли-продажи.

Анализ ценовых тенденций рынка недвижимости Новосибирска за период с декабря 2018 г. по март 2020 г. показал следующее изменение цен: -0,8% для офисных, -5,4% для производственно-складских и +4,9% для торговых объектов. За этот же период времени арендные ставки изменились на +3,5%% для офисных, +6,6% для производственно-складских и +9,9% для торговых объектов.

Начиная со II квартала 2020 г. в России развивается экономический кризис, связанный с развитием эпидемии коронавирусной инфекции и введением ряда ограничительных мер, а также ослаблением национальной валюты. Наблюдается снижение деловой активности и ожидается замедление экономического роста, снижение реальных располагаемых доходов населения и выручки компаний.

На рынке коммерческой недвижимости постепенно ситуация становится критической. Помещения пустуют. Часть бизнесов просто не выдержит новых условий и скорее всего прекратит существование. А другая часть бизнес-среды перестроит свою работу таким образом, что им понадобятся меньшие площади. В условиях полной нестабильности долгосрочные договоры аренды стали не интересны. По мнению экспертов рынка, больше всего пострадает класс А. Большой плюс этого сегмента был в том, что на нем действуют в основном долгосрочные контракты. Однако, возможно, что они будут расторгаться со ссылкой на форс-мажор, которым признана эпидемия коронавируса. Если обратиться к опыту 1998-го, 2008-го и 2014-го годов, те, кто слишком закредитован, будут вынуждены терять деньги. Они будут продавать активы с большой скидкой.

Как и в прежние кризисы, многие объекты недвижимости и девелоперские проекты перейдут к банкам. Как следствие, банки снова станут предлагать выкупать эту недвижимость по более низкой цене, что увеличит объем distressed-активов.

В данный кризис пострадает множество компаний торговли и сферы услуг, особенно малого бизнеса. Владельцам коммерческой недвижимости придется идти на уступки арендаторам и снижать стоимость аренды, что соответственно скажется и на снижении рыночной цены объекта. Офисная недвижимость также будет под давлением, повлияет сокращение числа малого бизнеса, сокращение расходов на аренду, да и с «удаленки» могут вернуться не все. Эксперты полагают, что в текущем году ликвидность и стоимость коммерческой недвижимости снизится значительно.

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

10.1. Основные понятия и термины

В соответствии с ФСО № 1:

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

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

7. *Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. *Объект-аналог* - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. *Основными подходами*, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.
10. *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
11. *Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
12. *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 2:

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие *виды стоимости*

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Определение основных вопросов оценки. На этом этапе устанавливаются следующие параметры оценки: цель оценки; стандарты оценки, в соответствии с которыми определяется стоимость; правовой режим и объем оцениваемых прав на земельный участок (категория земель, в границах которых расположен земельный участок, его разрешенное использование, форма собственности, кадастровый номер, сервитуты и ограничения вещных прав на земельный участок, наличие застройки, определение даты проведения оценки).

2. Сбор, проверка и анализ информации. На этом этапе анализируются *общие данные* (информация о природных, экономических, социальных и других факторах, влияющих на рыночную стоимость земельного участка в масштабах района его расположения) и *специальные данные* (характеристики объекта оценки, потенциал его местоположения, социально- экономическая ситуация в регионе с характеристикой состояния рынка земли и недвижимости).

3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка. Рыночная стоимость

земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

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

5. Подготовка отчета об оценке. Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование определяемого вида стоимости земельного участка. Итоговая величина стоимости земельного участка выражается в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (ФСО

№ 7, Часть VI, п. 15).

Принимая во внимание правовые и физические особенности объекта оценки, физические условия и экономическую жизненность вариантов использования, на основе основных критериев (физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства, экономической оправданности, финансовой осуществимости и максимальной продуктивности) оценщик пришел к выводу: *наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – его фактическое использование в качестве здания производственно-складского назначения*.

10.4. Обоснование выбора подходов и методов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (ФСО 1, Часть IV. п. 20).

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости 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 объекта долевого строительства, т.к. располагает доступной и достоверной информацией о характеристиках и ценах объектов-аналогов. Из существующих в рамках сравнительного подхода методов оценщиком было принято решение об использовании метода сравнительного анализа продаж

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО № 1, Часть III п. 19).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (ФСО № 7, Часть VII п. 24).

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

10.5. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

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

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

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

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом оценщики оперируют следующими терминами:

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Подбор аналогов

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

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных, размещённых на сайте НГС Недвижимость (http://kn.ngs.ru/). При этом рассматривались предложений продажи универсальных и производственно-складских помещений в отдаленных от центра районах города Новосибирска (Советском, Первомайском и Кировском). Выборка таких помещений представлена в *таблице Приложения 5* настоящего отчета. При выборе объектов-аналогов из рассмотрения исключены объекты, иеющие площадь 500 кв.м и более (не относящиеся к ценовой категории объекта оценки, см. *таблицу 15* подраздела 9.3.2 настоящего отчета). Оставшиеся после указанного исключения объекты были приняты в качестве объектов-аналогов (см. *таблицу 21*).

В *таблице 22* показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

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

Таблица 21 ─ Информация по выставленным на продажу объектам – аналогам

№ п/п	Наименование и местоположение объектов	Физические характеристики	Цена предложения, руб.	Дата экспонирования	Источник информации
А1	г. Новосибирск, Советский район, ул. Ветлужская, 22	Универсальное помещение площадью 231 кв. м, расположено на 1 этаже жилого дома с качественным ремонтом, витражным остеклением, 4-х метровыми потолками. Фасад с подсветкой, система кондиционирования, 2 отдельных входа.	5 900 000	17 мая 2020 г.	https://kn.ngs.ru/view/43345192/ тел. +7 916-67-03 Александр
А2	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Радужная, 11	2 коммерческих помещения универсального назначения на цокольном этаже общей площадью 106 м.кв. Новый малоэтажный кирпичный дом, располагается в шаговой доступности от Бердского шоссе, по соседству с микрорайоном на Одоевского. Прекрасное место для небольшой типографии или другого компактного производства, специализированного магазинчика или небольшого спортивного фитнес-клуба.	2 000 000	28 апреля 2020 г.	https://kn.ngs.ru/view/44036492/ тел. +7 952-938-52-75 Ульяна Георгиевна
А3	г. Новосибирск, Кировский район, ул. Северный проезд, 33	Универсальное помещение площадью площадью 259 кв. м на 3-м этаже административного здания. Помещение состоит из нескольких кабинетов площадью от 12 до 36 м2 и большого кабинета свободной планировки площадью 165 м2. Во всех кабинетах имеются окна. В наличии собственный санузел. Планировка помещения позволяет использовать его как под офис, так и под чистое производство (полиграфия, швейный цех).	5 700 000	28 апреля 2020 г.	https://kn.ngs.ru/view/43870982/ тел. +7 968 221-45-09 Михаил

Таблица 22─ Корректировки по сравнимым продажам

№ корр.	Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	А1	А2	А3
	Цена предложения	руб.	-	5 900 000	2 000 000	5 700 000
	Площадь объектов	кв. м	436,6	231	106	259
	Цена 1 ед. сравнения	руб./кв. м	-	25 541,13	18 867,92	22 007,72
Корректировки относительно объекта оценки						
1	Право собственности	-	полное	полное	полное	полное
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	25 541,13	18 867,92	22 007,72
2	Условия финансирования	-	-	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	25 541,13	18 867,92	22 007,72
3	Условия сделки	-	-	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	25 541,13	18 867,92	22 007,72
4	Условия рынка	-				
4.1	Дата предложения	-	27 мая 2020	17 мая 2020	28 апреля 2020	28 апреля 2020
	корректировка	%		0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м		25 541,13	18 867,92	22 007,72
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки	-	-	предложение	предложение	предложение
	корректировка	%	-	- 11	- 11	- 11
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 2 809,52	- 2 075,47	- 2 420,85
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	22 731,61	16 792,45	19 586,87
5	Местоположение	-	Советский район, ул. Николаева	Советский район, ул. Ветлужская	Первомайский район, ул. Радужная, 11	Кировский район, ул. Северный проезд, 33
	корректировка	%	-	0	+18,8	+14,2
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	+ 3 156,98	+ 2 781,34

6	Уровень отделки	-	ремонт	ремонт	ремонт	ремонт
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
7	Наличие парковки	-	есть	есть	есть	есть
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
8	Площадь объекта	кв. м	436,6	231	106	259
	корректировка	%		0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
9	Инженерные коммуникации	-	центральные	центральные	центральные	центральные
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
10	Этажи	-	1 - 3	1	цокольный	3
	корректировка	%	-	0	+12,6	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	+ 2 115,85	0
11	Транспортн. доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
	Общая величина корректировки по пп. 5-11	руб./кв. м	-	0	+ 5 272,83	0
Данные для выводов						
	Суммарная коррекция	руб./кв. м	-	- 2 809,52	+ 3 197,36	- 1 461,09
	в % от цены 1 кв. м	%	-	11,0	16,9	6,6
	Скорректированная цена	руб./кв. м	-	22 731,61	22 065,28	20 546,63
	Весовой коэффициент	-	-	0,301	0,196	0,503
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемых помещений		**руб./кв. м**	**21 501,96**			

Проверка однородности выборки

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

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

где ***CV*** – коэффициент вариации,

σ **–** среднее квадратичное отклонение,

Vcp– средняя величина цен предложения по объектам-аналогам.

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

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

где ***V1,…Vn*** – цены предложения по разным объектам-аналогам,

n – количество объектов-аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность используемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 до 20% - относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения крайних значений. Расчет коэффициента вариации в данном случае, исходя из цен предложений продажи выбранных объектов-аналогов, показывает, что его величина составляет 24,7%; т.о. коэффициент вариации находится в допустимом диапазоне.

Обоснование корректировок

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

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

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

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

4.1. *Время экспонирования (дата предложения).* Даты экспонирования объектов-аналогов близки к дате оценки, корректировка не требуется.

4.2. Приведение цены предложения к цене продажи. Величина поправки на торг введена для всех объектов аналогов в размере 11% на основании результатов экспертных оценок скидки на торг для производственно-складских объектов, приведенных в *таблице 12* подраздела 9.3.2 настоящего отчета (соответствует среднему значению этого параметра).

5. Местоположение. Данный элемент сравнения подразумевает соответствие объекта оценки и объектов сравнения одному и тому же товарному рынку. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон по отношению, например, к центру города. Объект-аналог А1 расположен также, как и объект оценки, в Советском районе г. Новосибирска, для него корректировка не требуется. В отношении объектов-аналогов А2 и А3, расположенных в Первомайском и Кировском районах, введена корректировка на основании данных о зависимости удельных цен производственно-складских объектов от района расположения, приведенных в *таблице 13* подраздела 9.3.2 настоящего отчета, в размере +18,8% и +14,2% соответственно.

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

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

8. Поправка на площадь Объекты-аналоги находятся в одном ценовом диапазоне с объектом оценки (см. *таблицу 15* подраздела 9.3.2 настоящего отчета), корректировка не требуется.

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

10. Поправка на этажность. Оцениваемые помещения расположены на 1 – 3 этажах, объекты-аналоги А1 и А3 – на 1 и 3 этажах зданий, для них корректировка по данному показателю, по мнению оценщика, нецелесообразна. В отношении объекта-аналога А2, расположенного в цокольном этаже, введена корректировка в размере +12,6% на основании данных, приведенных в *таблице 19* подраздела 9.3.2 настоящего отчета

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

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

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

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

W_i – вес i – го аналога.

С учетом произведенных корректировок стоимость 1 кв. м помещений оцениваемого здания составила **21 501,96 рублей.** В таком случае, рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 436,6 кв. м, составляет: 21 501,96 · 436,6 = 9 387 756 рублей.

Таким образом, на основании проведённого анализа и выполненных расчётов рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 27 мая 2020 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость(НДС):

9 388 000 (девять миллионов триста восемьдесят восемь тысяч) рублей.

10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

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

Формула расчета рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации:

$$\mathbf{C = ЧОД / R,} \quad (5)$$

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

Определение чистого операционного дохода

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

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

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

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

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.

Для оценки потенциального валового дохода объекта оценки в настоящей работе использованы данные Договора аренды помещений № Ф-А7 от 02 апреля 2018 г. в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 30 апреля 2020 г., представленном Заказчиком (см. *Приложение 2* к настоящему отчету). Указанный в Дополнительном соглашении № 4 от 30 апреля 2020 г. арендный платеж соответствует ставке аренды, равной 500 руб./кв. м в месяц.

Площадь, пригодная к сдаче в аренду (см. раздел 8.1 настоящего отчета), составляет 436,6 – 12,1 = 424,5 кв. м.

Таблица 23 ─ Расчет потенциального валового дохода для оцениваемого объекта

Наименование объекта	Площадь, пригодная к сдаче в аренду, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц	ПВД объекта, руб. в год
Здание общей площадью 436,6 кв. м	424,5	500,00	2 547 000

Таким образом, потенциальный валовый доход для объекта оценки на дату оценки составляет **2 547 000 рублей в год.**

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

$$\mathbf{ДВД = ПВД – Потери + Дополнительные\ доходы} \quad (7)$$

Недоиспользование объекта недвижимости определяется коэффициентом, рассчитываемым по формуле:

$$К_{нд} = (Д_п \cdot Т_с) / N_а, \quad (8)$$

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

$Т_с$ - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$N_а$ - число арендных периодов в году.

По информации, представленной Заказчиком (см. сравку в *Приложении 2* к настоящему отчету), следует, что коэффициент заполняемости помещений объекта на дату оценки составлял 14,1% (фактическая площадь, сданная в аренду на 27 мая 2020 г. составляла 60 кв. м из 424,5 кв. м арендопригодной площади помещений), таким образом коэффициент недоиспользования составляет **85,9%.**

Принимая во внимание развитие экономического кризиса в России и, как следствие, развитие кризиса на рынке коммерческой недвижимости (см. п. 9.4 настоящего отчета) и связанной с ним неопределенности в прогнозе заполняемости помещений оцениваемого здания процент недозагрузки площадей примем равным максимальной величине диапазона значений этого параметра для производственно-складских объектов, составляющей 22% (см. *таблицу 12* подраздела 9.3.2 настоящего отчета.

По сложившейся на дату оценки практике арендных отношений, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), вследствие чего потери от недосбора арендных платежей примем равными нулю. 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) налог на земельный участок;
3) расходы на коммунальные услуги;
4) расходы по техническому обслуживанию;
5) эксплуатационные расходы;
6) расходы по охране и страхованию объекта.

Исходя из справки, представленной Заказчиком и приведенной в *Приложении 2* к настоящему отчету, сумма операционных расходов по помещениям общей площадью 436,6 кв. м, кадастровый номер 54:35:091395:138 составляет (включая НДС) **786 903 рублей в год.** В последующем расчете величину операционных расходов примем равной ее фактическому значению.

Определение нормы (коэффициента) капитализации

Норму (коэффициент) капитализации определим, используя данные компании «RID Analytics» о средних величинах цен предложений продажи и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска (*таблицы 3 и 6* настоящего отчета). В соответствии с ними средние цена предложения продажи и арендная ставка для производственно-складских объектов в марте 2020 года составили 19 791 рублей за 1 кв. м и 260 рублей за 1 кв. м в месяц соответственно.

В расчет следует внести корректировки, соответствующие рыночным индексам скидки на торг, процента недозагрузки площадей при сдаче в аренду, а также затрат на содержание объекта недвижимости. Расчет коэффициента капитализации произведем по следующей формуле:

$$R = (А_{ср.} \cdot 12 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3) / (V_{ср.} \cdot K_4), \quad (9)$$

где $А_{ср.}$ – средняя арендная ставка, руб./кв. м в месяц;

K_1 – коэффициент, учитывающий поправку на торг при аренде;

K_2 – коэффициент, учитывающий недозагрузку площадей при аренде;

K_3 – коэффициент, учитывающий затраты на содержание объекта недвижимости;

$V_{ср.}$ – средняя цена предложения продажи, руб./кв. м;

K_4 – коэффициент, учитывающий поправку на торг при продаже.

Поправки на торг при аренде и продаже примем в размере 8% и 11% соответственно, что соответствует средним величинам диапазонов значений этого параметра для объектов производственно-складского назначения, определенным экспертным методом (*таблица 12* раздела 9.3 отчета). В таком случае: $K_1 = (100 – 8)/100 = 0,92$; $K_4 = (100 – 11)/100 = 0,89$.

Среднее значение процента недозагрузки для производственно-складских объектов принято равным 19%[1], отсюда коэффициент $K_2 = (100 – 19)/100 = 0,81$.

Для расчета коэффициента K_3 используем типовой удельный показатель эксплуатационных затрат в структуре арендной платы для производственно-складских помещений[2] – 17%. Тогда $K_3 = (100 – 17)/100 = 0,83$.

Расчет нормы (коэффициента) капитализации с учетом определенных выше величин параметров формулы (7) приведен в *таблице 24*.

Таблица 24 ─ Расчет нормы капитализации R

Наименование параметра	Величина параметра
Средняя арендная ставка $A_{ср.}$, руб./кв. м в месяц	260
Количество месяцев в году	12
Коэффициент, учитывающий поправку на торг при аренде K_1	0,92
Коэффициент, учитывающий недозагрузку площадей при аренде K_2	0,81
Коэффициент, учитывающий затраты на содержание объекта K_3	0,83
Чистый операционный доход от сдачи в аренду, руб./кв. м в год	1 929,77
Средняя цена предложения продажи $V_{ср.}$, руб./кв. м	19 791
Коэффициент, учитывающий поправку на торг при продаже K_4	0,89
Скорректированная средняя цена предложения продажи, руб./кв. м	17 613,99
Норма (коэффициент) капитализации, %	10,96

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом с учетом принятой нормы капитализации и операционных расходов, относящихся к объекту, приведен в *таблице 25*.

Таблица 25 − Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование параметра	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход, руб. в год	2 547 000
Потери от недозагрузки (22% от ПВД), руб./год	560 340
Действительный валовый доход, руб. в год	1 986 660
Операционные расходы, руб. в год	786 903
Чистый операционный доход, руб. в год	1 199 757
Норма (коэффициент) капитализации R, %	10,96
Рыночная стоимость, руб.	10 946 688

Таким образом, на основании проведённого анализа и выполненных расчётов рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 27 мая 2020 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость(НДС):

10 947 000 (одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят три тысячи) рублей.

[1] Источник информации – «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» том 2, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 г., стр. 27 (интервал значений процента недозагрузки при сдаче в аренду для высококлассных производственно-складских объектов составляет 8-30%, среднее значение – 19%).

[2] Источник информации – «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» том 2, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 г., стр. 37 (интервал удельных показателей операционных расходов для высококлассных производственно-складских объектов составляет 8-29% от потенциального валового дохода, среднее значение – 17%).

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

$$C_{ит} = C_с \cdot K_1 + C_д \cdot K_2 + C_з \cdot K_3, \quad (10)$$

$C_с$ − стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода;

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

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

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

В настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта оценки произведены расчеты в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщиком при применении доходного подхода учитывались фактические данные по аренде оцениваемых помещений на дату оценки, которые показывают их низкую заполняемость, связанную с развитием экономического кризиса в России и как следствие развитием кризиса на рынке коммерческой недвижимости (см. п. 9.4 настоящего отчета). Неопределенность продолжения кризисных явлений, а соответственно и неопределенность длительности сохранения уровня доходности от сдачи в аренду оцениваемых помещений при сохранении уровня затрат на их эксплуатацию, снижают достоверность доходного подхода, что должно быть учтено при расчете весовых коэффициентов, соответствующих примененным подходам.

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 (размер, местоположение и т.д.), 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	5	6	0,83
Доходный	0,2	1	1,2	0,17
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	0,83	0,50	0,50	0,64
Доходный подход	0,17	0,50	0,50	0,36
Итого:				1

Таблица 31 — Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Подходы		Итоговая величина
	Сравнительный	Доходный	
Весовые коэффициенты	0,64	0,36	
Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, рублей	9 388 000	10 947 000	9 949 240

Таким образом, на основе расчетов, анализа и заключений, справедливая (рыночная) стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием по состоянию на 27 мая 2020 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость(НДС):

9 949 000 (девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 1 658 166 рублей 67 копеек.

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

Оценщик **В.В. Вольский**

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

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

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

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

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

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

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

8. «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Март 2020 г.» консалтингового агентства «RID Analytics».

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

10. «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» том 2, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
(Документы, регламентирующие деятельность Оценщика)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вольский Виталий Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 29 » февраля 2008г., регистрационный № 003859

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 02 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023455 ✻

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19210B400F031 INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Страховая сумма *(цифрами и прописью)*	**Лимит ответственности по одному страховому случаю**	**Франшиза**	**Страховая премия** *(цифрами и прописью)*
1 000 000 (Один миллион) рублей.	**Не устанавливается**	**Не установлена**	**1 600 (Одна тысяча шестьсот) рублей**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,16%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Страховая премия уплачивается Страхователем единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее **«20» декабря 2019 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «19» декабря 2019 г.**	**по «18» декабря 2020 г.**

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «15» мая 2019 г. 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 «15» МАЯ 2019 Г. СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Новосибирский филиал: **630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42**
Тел. **(8-383) 20-11-311, доб. 137.**

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

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск *Дата выдачи* ***«19» декабря 2019 г.***

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002237-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вольскому Виталию Владимировичу

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

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19210B400U013 INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

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

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

Страховая сумма *(цифрами и прописью)*	Лимит ответственности по одному страховому случаю *(цифрами и прописью)*	Франшиза	Страховая премия *(цифрами и прописью)*
5 000 000 (Пять миллионов) рублей	*Не устанавливается*	*Не установлена*	*7 125 (Семь тысяч сто двадцать пять) рублей*
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,1425%**		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Страховая премия уплачивается Страхователем: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее **«14» августа 2019 г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «15» августа 2019 г.**	**по «14» августа 2020 г.**	

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

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

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

М.П.

Место выдачи Страхователю г. Новосибирск *Дата выдачи «14» августа 2019 г.*

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Документы, относящиеся к Объекту оценки)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2015 г.

Документы-основания:
см. приложение № 1

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор: / Агафонова И. В. /

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

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2015 г.

Документы-основания:
см. приложение № 1

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

Вид права: общая долевая собственность: 169/10000

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор: / Агафонова И. В. /

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на *Лабораторное здание (здание № 6)*
(наименование объекта)

Новосибирская область, город Новосибирск, улица Николаева, 11 стр.
(местоположение объекта)

1. Сведения о принадлежности

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

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

Паспорт составлен по состоянию на 07 апреля 2015г.

М. П.

Замначальника отдела _____ З.Н.Алтухова
Подпись Ф. И. О.

II. Экспликация земельного участка

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

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

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

Общая стоимость здания (руб)

Балансовая стоимость _____

Остаточная балансовая стоимость _____

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

Наименование Лабораторное здание (здание № 6)

Назначение Нежилое здание

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

IV. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

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

из неё:

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

Благоустройство здания.

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

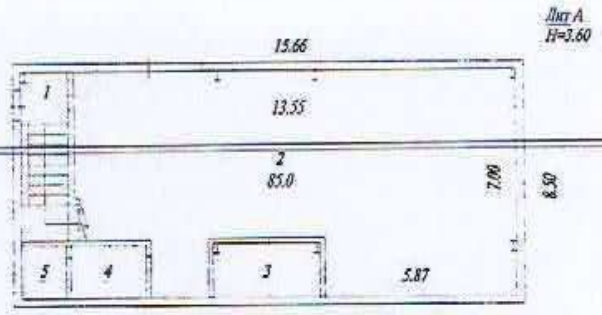
V. Техническое описание здания

Литера А Год постройки 2015 Число этажей 3

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

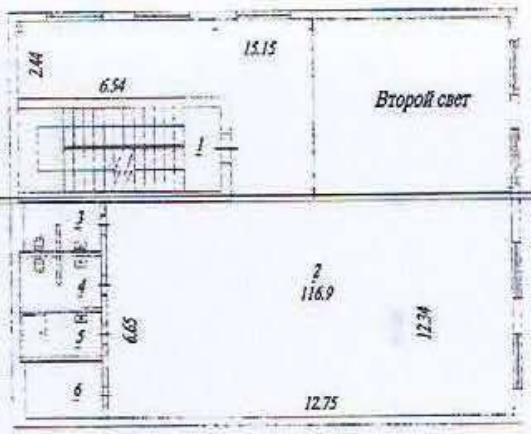
Физический износ % 0

1 ЭТАЖ



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

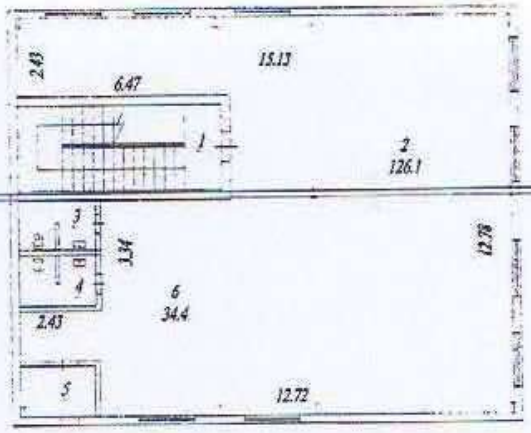
2 ЭТАЖ



РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	Лист № 2
Литер А	улица Николаева, 11 стр. город (пос.) Новосибирск административный район субъект Российской Федерации Новосибирская область	Листов 3 Масштаб 1:100

Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
07.04.2015 г.	Специалист	Е.О. Зайкова	
	Проверил	З.Н.Алтухова	
	Зам.начальника отдела	З.Н.Алтухова	

3 ЭТАЖ



РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	Лист № 3
Литер А	улица Николаева, 11 стр. город (пос.) Новосибирск административный район субъект Российской Федерации Новосибирская область	Листов 3 Масштаб 1:100

Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
07.04.2015 г.	Специалист	Е.О. Зайкова	
	Проверил	З.Н.Алтухова	
	Зам начальника отдела	З.Н.Алтухова	

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения) .
расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Николаева, 11 стр.

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

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

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

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

ТМ·ТРАСТ

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

Генеральному директору
ЗАО «Сибирское правовое агентство»
Морозу Святославу Георгиевичу

13 мая 2020г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв.м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, по состоянию на 01 мая 2020 года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
14 382 178,98	13 423 366,98

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

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

ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ № Ф-А7

г. Новосибирск "02" апреля 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Форт», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Зыряновой Анны Ренановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Техноскан - Лаб», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Кобцева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду объект недвижимости, составляющий имущество Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт» (далее – Фонд) и принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, а именно помещения с номерами 1-6 общей площадью 183,2 м^2 на третьем этаже в нежилом помещении с кадастровым номером 54:35:091395:138, расположенном по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4 (далее – Помещения). Нумерация помещений дана согласно поэтажному плану, приведенному в Приложении 1 к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью. Свидетельство о регистрации права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 54:35:091395:138 выдано 14.07.2015г, номер регистрационной записи в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 54-54/001-54/001/194/2015-318/1 от 14.07.2015г. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 183,2 м^2.

1.2. Помещения будут использоваться Арендатором для размещения персонала, оборудования и организации производства приборостроительного профиля, в том числе, но не ограничиваясь, для размещения производства, разработки, проектирования, испытаний, ремонта, обслуживания, хранения (складирования) оборудования различного назначения. Техническое состояние переданных в аренду помещений позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в целях, указанных в настоящем договоре.

1.3. Продукция или иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.4. Арендодатель гарантирует Арендатору, что Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, не являются предметом спора, свободны от требований третьих лиц, отсутствуют иные обстоятельства, препятствующие сдаче Помещений в аренду по настоящему Договору и/или препятствующие использованию Помещений Арендатором в целях, указанных в п.1.2. настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. **02 апреля 2018 года** передать Помещения в исправном техническом состоянии Арендатору с подписанием обеими Сторонами соответствующего Акта приёмки-передачи.

2.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников Арендатора, либо третьих лиц по его приглашению, а равно транспортных средств и грузов Арендатора и/или третьих лиц по его приглашению в здание, (включая Помещения и места общего пользования) на территории которого находятся Помещения.

2.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.4. Обеспечивать снабжение Помещения в течение срока действия настоящего Договора коммунальными услугами: осуществлять подачу электроэнергии (не менее 200 кВт суммарной мощности), подачу холодной и горячей воды, сезонное теплоснабжение, канализацию, приточную и вытяжную вентиляцию в объемах, соответствующих требованиям нормативной

документации и целям использования Помещений. При необходимости отключения электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, вентиляции с целью проведения ремонтных работ, Арендодатель обязан предварительно предупредить об этом Арендатора. Стоимость потребляемых Арендатором коммунальных услуг включена в стоимость аренды.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Помещения исключительно по их прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.2.2. Содержать Помещения в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями законодательства, соблюдать требования пожарной и электрической безопасности.

2.2.3. Своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт в Помещениях.

2.2.4. Не проводить реконструкции Помещений и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Помещений производить только с письменного разрешения Арендодателя. Не требуют согласия Арендодателя изменения Помещений, не затрагивающие их назначения, несущих конструкций здания, не изменяющие планировку Помещений согласно Приложениям к Договору, а также связанные с прокладкой в Помещениях слаботочных электрических сетей, сетей связи, локальных вычислительных сетей, пожарной и/или охранной сигнализации, вентиляции.

2.2.5. Если Помещения в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить их своими силами, за счет собственных средств, или возместить в полном объёме ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.3. Помещения могут сдаваться Арендатором в субаренду только с предварительного согласия Арендодателя.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендный платёж за арендуемые по настоящему договору помещения за каждый полный календарный месяц аренды составляет **91 600 (девяносто одна тысяча шестьсот рублей 00 копеек), в том числе НДС (18 %) - 13 972,88 (Тринадцать тысяч девятьсот семьдесят два рубля 88 копеек).** За каждый неполный календарный месяц аренды оплата арендного платежа производится пропорционально фактическому количеству дней аренды в таком месяце.

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию одной из Сторон, но не чаще одного раза в течение срока аренды в случаях изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость Помещений. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за три месяца. По соглашению Сторон арендная плата может быть изменена неограниченное количество раз.

3.3. Арендатор уплачивает Арендодателю арендные платежи согласно п. 3.1. настоящего Договора ежемесячно, в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным, на основании выставленного Арендодателем счета.

3.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы Арендатор будет обязан, на основании письменного требования Арендодателя, уплатить пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

3.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.6. Плата за пользование земельным участком и/или сумма земельного налога, на котором

расположено здание, с Арендатора не взимается.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Срок действия Договора – с даты подписания Сторонами **по 28 февраля 2019 года** включительно. Срок аренды – **с 02 апреля 2018г. по 28 февраля 2019г. включительно**.

4.2. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора.

4.3. За месяц до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

4.4. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за месяц, о предстоящем освобождении Помещений как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном освобождении, и сдать Помещения по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

4.5. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и, в случае достижения согласия, оформляются дополнительным соглашением. При недостижении согласия Договор действует на прежних условиях.

4.6. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя с возмещением причиненных Арендодателю убытков, а Арендатор – выселен из Помещений, в следующих случаях:

4.6.1. При использовании Помещений без согласия Арендодателя (всех или отдельных Помещений) в целях, не соответствующих настоящему Договору;

4.6.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Помещений;

4.6.3. Если Арендатор более двух раз подряд нарушил срок внесения арендной платы более чем на 20 банковских дней по истечении установленного срока платежа;

4.6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно судом о требованию Арендодателя также в других случаях, прямо установленных законом.

4.7. Договор аренды может быть расторгнут судом по требованию Арендатора с возмещением причиненных Арендатору убытков в следующих случаях:

4.7.1. Если Арендодатель не производит вменяемого ему капитального ремонта Помещений.

4.7.2. Если Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для использования.

4.7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в одностороннем внесудебном порядке без возмещения Арендатору убытков с предварительным письменным уведомлением об этом Арендодателя не менее чем за 30 календарных дней.

4.8. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством.

4.9. После истечения срока действия настоящего Договора, и если Арендатор не воспользуется своим преимущественным правом на его продление, а также при прекращении действия настоящего договора по другим основаниям, Стороны подписывают акт о передаче Помещений от Арендатора Арендодателю.

4.10. Реорганизация организации Арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

5.2. Стороны вправе в дополнительном соглашении к настоящему Договору оговорить иные условия.

5.3. К Договору прилагаются копии документов, подтверждающих право собственности Арендодателя на передаваемое в аренду здание.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Форт»

630099, г. Новосибирск, ул. М.Горького, 77
ОГРН 1057746132674
630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, 77, этаж 7
ИНН/КПП 7706566601/540601001
р/сч 40701810000010000019 в Новосибирском филиале ПАО Банк «ФК Открытие»,
БИК 045004839 , к/с 30101810550040000839
Тел./факс (383) 218-75-81

Генеральный директор _____ /А.Р. Зырянова/
м.п.

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Техноскан - Лаб»

Адрес: 630090, г. Новосибирск, ул. Инженерная 26, офис 1, ИНН 5408290305, КПП 540801001
ОГРН 1115476118636
Р/с 40702810261120000200 в Новосибирском филиале №2 ПАО «БИНБАНК» г. Новосибирск
К/с 30101810550040000884, БИК 045004884

Директор _____ /С.М. Кобцев/
м.п.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ № Ф-А7 от 02.04.2018г.

г. Новосибирск " 30 " апреля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Форт», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Медведева Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Техноскан-Лаб», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Кобцева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды помещений № Ф-А7 от 02.04.2018г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору и изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:

«Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду объект недвижимости, составляющий имущество Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт» (далее – Фонд) и принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, а именно часть помещения с номером 2 и часть помещения с номером 6 общей площадью 60 м2 на третьем этаже в нежилом помещении с кадастровым номером 54:35:091395:138, расположенном по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4 (далее – Помещения). Нумерация помещений дана согласно поэтажному плану, приведенному в Приложении 1 к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью. Свидетельство о регистрации права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 54:35:091395:138 выдано 14.07.2015 г, номер регистрационной записи в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 54-54/001-54/001/194/2015-318/1 от 14.07.2015 г. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет **60 м2**».

2. Арендатор обязуется **30.04.2020г.** передать Арендодателю помещения (включая часть мест общего пользования) общей площадью 123,2 м2 в здании, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4, в исправном техническом состоянии с учетом естественного износа с подписанием обеими Сторонами соответствующего Акта приёма-передачи.

3. Изменить пункт 3.1. Договора и изложить его в следующей редакции:

«Арендный платёж за арендуемые по настоящему договору помещения за каждый полный календарный месяц аренды составляет **30 000, 00 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%) - 5 000, 00 (пять тысяч) рублей 00 копеек.** За каждый неполный календарный месяц аренды оплата арендного платежа производится пропорционально фактическому количеству дней аренды в таком месяце. »

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с даты подписания.

5. Остальные условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются без изменений.

6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Форт»

630099, г. Новосибирск, ул. М.Горького, 77
ОГРН 1057746132674
630099, г. Новосибирск, ул. М. Горького, 77, этаж 7
ИНН/КПП 7706566601/540601001
р/с 40701810300030000019 в Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»,
БИК 045004867, к/с 30101810250040000867
Тел./факс (383) 218-75-81

Генеральный директор _____ /Е.А. Медведев/
м.п.

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Техноскан — Лаб»

Адрес: 630090, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, офис 1
ИНН/КПП 5408290305/540801001
ОГРН 1115476118636
р/сч 40501810100041000001в УФК по Новосибирской области (ООО «Техноскан-Лаб», л/с41516Z00720)
в СИБИРСКОМ ГУ БАНКА РОССИИ г. Новосибирск БИК 045004001

Директор _____ /С.М. Кобцев/
м.п.

ТМ·ТРАСТ

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

Генеральному директору
ЗАО «Сибирское правовое агентство»
Морозу Святославу Георгиевичу

13 мая 2020г.

Настоящим сообщаем о следующем:

В нежилом здании общей площадью 436,6 кв.м, этажность 3, расположенном по адресу Новосибирская область, г.Новосибирск, ул.Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, по состоянию на 13 мая 2020 года сданы в аренду 60,0 кв.м.

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

"ТМ-ТРАСТ" "TM-TRUST" LLC

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Фотографии Объекта оценки)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
(Информация об объектах-аналогах)

Аналог А1

https://kn.ngs.ru/view/43345192/

Вариант № 43345192, обновлено 17.05.2020, опубликован 04.10.2019, просмотров — 735

Обратить внимание модератора

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район, ул. Ветлужская, д. 22
ОбьГЭС

5 900 000 руб. 25 541 руб./м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
231 м²

Детали

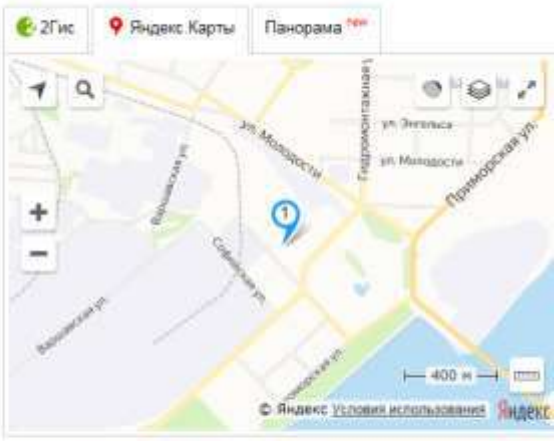
Тип здания	Жилой дом
Этаж	1
Высота потолков, м	3.9
Мощность, кВт	13
Отдельный вход	Да
Год постройки	1973
Интернет	Да

Комментарий
Коммерческое помещение расположено на 1 этаже жилого дома. 230 квадратных метров с качественным ремонтом, витражным остеклением, 4 метровыми потопками. Фасад с подсветкой, система кондиционирования, 2 отдельных входа. Предыдущее назначение использования помещения - салон красоты. Приобретя это помещение, Вы можете использовать его абсолютно универсально и на своё усмотрение. Так как оно почти не содержит несущих стен и предполагает большие возможности для перепланировок и авторского дизайна.
Самое лучшее помещение на ОбьГЭС по соотношению цена-качество.

Контакты

Александр

+7 913 916-67-03
+7 383 230-43-43



Аналог А2

https://kn.ngs.ru/view/44036492/

Вариант № 44036492, код объекта в агентстве 206797, обновлено 28.04.2020, опубликован 26.03.2020, просмотров — 53

Обратить внимание модератора

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Первомайский район, ул. Радужная, д. 11
Ориентир — Матвеевка

2 000 000 руб. 18 868 руб./м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
106 м²

Детали

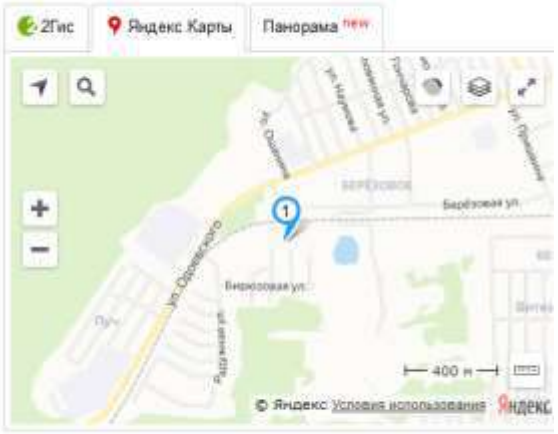
Жилой комплекс/Дом	Микрорайон «Радужный»
Интернет	Нет

Комментарий
Продам 2 коммерческих помещения универсального назначения на цокольном этаже общей площадью 106 м.кв. Новый малоэтажный кирпичный дом, располагается в шаговой доступности от Бердского шоссе, по соседству с микрорайоном на Одоевского. Прекрасное место для небольшой типографии или другого компактного производства, специализированного магазинчика или небольшого спортивного фитнес-клуба.

Контакты

Ульяна Георгиевна

+7 952 938-52-75
+7 383 209-20-02



Аналог А3

https://kn.ngs.ru/view/43870982/

Вариант № 43870982, код объекта в агентстве 1005496, обновлено 28.04.2020, опубликован 12.02.2020, просмотров — 162

Обратить внимание модератора

Продам универсальное помещение

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

5 700 000 руб. 21 673 руб./м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

263 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещения	Для работы с клиентами, непищевое, промышленное производство
Этаж	3
Высота потолков, м	3
Отдельный вход	Нет
Интернет	Да

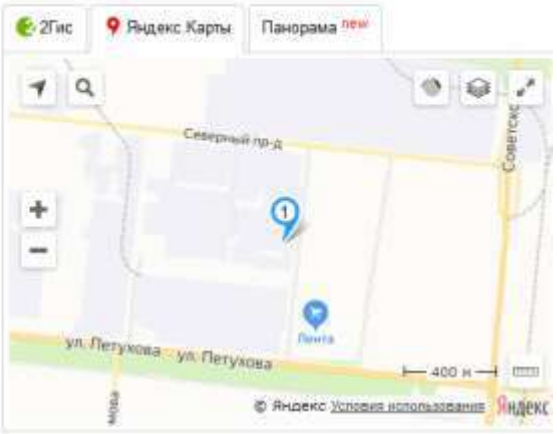
Комментарий

Продам универсальное помещение площадью 259 м2 на 3-м этаже административного здания, расположенного в Кировском районе. Хорошее расположение - рядом находятся выезды на ул. Петухова и Советское шоссе, в непосредственной близости располагаются крупные производственные, транспортные и торговые компании (Полигаль Восток, ДАВ-Руссланд, КАМИ-Сибирь, Фабрика Гулливер, Деловые линии,Транс-Экспресс), теннисный клуб Арена Дискавери, ТК Лента. Помещение состоит из нескольких кабинетов площадью от 12 до 36 м2 и большого кабинета свободной планировки площадью 165 м2. Во всех кабинетах имеются окна. В наличии собственный санузел. Планировка помещения позволяет использовать его как под офис, так и под чистое производство (полиграфия, швейный цех). Цена продажи включает в себя доли в МОП и земельном участке. Возможен обмен на другую недвижимость (офисную, жилую). Также рассматривается сдача помещения в аренду.

Контакты

Михаил

+7 968 221-45-09



ПРИЛОЖЕНИЕ 5
(Выборка предложений продажи объектов коммерческой недвижимости города Новосибирска)

Таблица − Выборка предложений продажи универсальных и производственно-складских помещений

№ п/п	Дата	Местоположение	Информация об объекте	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	28.04.20	Кировский р-н, ул. Северный проезд, 33	Универсальное помещение площадью площадью 259 кв. м на 3-м этаже административного здания. Помещение состоит из нескольких кабинетов площадью от 12 до 36 м2 и большого кабинета свободной планировки площадью 165 м2. Во всех кабинетах имеются окна. В наличии собственный санузел. Планировка помещения позволяет использовать его как под офис, так и под чистое производство (полиграфия, швейный цех).	5 700 000	22 008	https://kn.ngs.ru/view/43870982/ тел. +7 968 221-45-09 Михаил
2	28.04.20	Кировский р-н, ул. Бетонная, 4	Двухэтажный административно-производственный корпус площадью 1 006 кв. м. Уникальность предложения заключается в выгодном месторасположение и возможности разместить все службы компании в одном здании.	25 000 000	24 851	https://kn.ngs.ru/view/43668572/ тел. +7 913-479-09-09 Иван
3	28.04.20	Первомайский р-н, ул. Радужная, 11	2 коммерческих помещения универсального назначения на цокольном этаже общей площадью 106 м.кв. Новый малоэтажный кирпичный дом, располагается в шаговой доступности от Бердского шоссе, по соседству с микрорайоном на Одоевского. Прекрасное место для небольшой типографии или другого компактного производства, специализированного магазинчика или небольшого спортивного фитнес-клуба.	2 000 000	18 868	https://kn.ngs.ru/view/44036492/ тел. +7 952-938-52-75 Ульяна Георгиевна
4	28.04.20	Первомайский р-н, ул. Тухачевского	Продается новый складской комплекс 2800 м2, расположенный по Бердскому шоссе, в Матвеевке. Теплый склад с бетонным полом двойного армирования, с шестью зонами погрузки-выгрузки, на склад выделено 600 кВт. э/мощностей. К объекту подведены центральное холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление (в складе установлены тепловентиляторы от центрального теплоносителя плюс резервный электрокотел), вентиляция - естественная, без системы приточной вентиляции. Газ рядом. Вся территория благоустроена и заасфальтирована, по периметру участка стоит ограждение, подведено внутреннее и внешнее освещение. Территория площадки для погрузки-разгрузки, маневрирования большегрузного транспорта предусмотрена. Круглосуточный доступ.	99 000 000	35 357	https://kn.ngs.ru/view/43764352/ тел. +7 968 221-45-09 Михаил

5	17.05.20	Советский р-н, ул. Ветлужская, 22	Универсальное помещение площадью 231 кв. м, расположено на 1 этаже жилого дома с качественным ремонтом, витражным остеклением, 4-х метровыми потолками. Фасад с подсветкой, система кондиционирования, 2 отдельных входа.	5 900 000	25 541	https://kn.ngs.ru/view/43345192/ тел. +7 916-67-03 Александр
6	25.04.20	г. Новосибирск, Советский р-н, ул. Ивлева	Отдельностоящее здание площадью 780 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 2 627 м2 (в собственности). 1 эт-производственные площади (стены-кирпич, двойное утепление; стены-окрашены, пол-бетонный), 2эт-административные площади (стены-сибит, двойное утепление; стены-покрытие Крастоун, в отдельных комнатах с отделкой декоративным камнем; пол-плитка ПВХ, керамогранит; потолок-подвесной армстронг, навесной). В здании установлена система пожарной и охранной сигнализации с видеонаблюдением, окна пластиковые.	30 000 000	38 462	https://kn.ngs.ru/view/43406312/ тел. +7 913-920-17-23 Татьяна