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» ноября 2020 г.

ОТЧЕТ № 36Н-20

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

Дата оценки объекта: 27 ноября 2020 года

Дата составления отчета: 27 ноября 2020 года

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

Исполнитель: ЗАО «Сибирское правовое агентство»

Новосибирск
2020 г.

от _____ №_____

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Дополнительного соглашения № 42 от 20 ноября 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 доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18.

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

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться 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 доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: 33-36, этаж: 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 27 ноября 2020 года округленно составляет:***

618 000 (шестьсот восемнадцать тысяч) рублей,
в том числе НДС – 103 000 рублей 00 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. 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 ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 7
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 8
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 8
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта 9
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 9
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость 9
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 10
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 10
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 15
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 16
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки 20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 21
10.1. Основные понятия и термины 21
10.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки 22
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 23
10.4. Обоснование выбора подходов и методов 24
10.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом 26
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 39
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 40
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 41
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 46
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 57
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 62
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 65

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 42 от 20 ноября 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 доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18.

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 27 ноября 2020 года справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием и стоимость установленного в помещении оборудования, округленно составляет:

618 000 (шестьсот восемнадцать тысяч) рублей,
в том числе НДС – 103 000 рублей 00 копеек.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м и доля в праве пользования земельным участком
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки в полном объеме приведены в разделе 8 настоящего отчета
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на помещение и доля в праве аренды земельного участка
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют (http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	27 ноября 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике оценки:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Форт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1057746132674
Дата присвоения ОГРН	01 февраля 2005 г.
ИНН	7706566601
Место нахождения	г. Новосибирск, ул. М. Горького, дом 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 Ассоциация «Русское 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 № 19210В400F031
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 2020 г. по 14 августа 2021 г., полис страхования № 20210В400U011.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен с учетом стоимости оборудования, установленного в помещении кадастровый номер 54:35:091395:98.

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 06.09.2012 г. за № 54АД 786126;
- Кадастровый паспорт помещения, составленный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 17 декабря 2013 г.;
- План помещений и экспликация к плану, составленные ОГУП «Техцентр НСО» 28 мая 2012 г.;
- Технический паспорт на здание № 4 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка, выполненный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 11 мая 2011 г.;
- Акт приемки объекта капитального строительства приемочной комиссией (форма № КС-14) от 22.12.2011 г.;
- Договор аренды земельного участка от 06.03.2014 № 8рз;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости доли в праве общей долевой стоимости по состоянию на 01 ноября 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 № 42 от 20 ноября 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 сравнительной единицы в рамках затратного подхода. Выполнено обоснование отказа от сравнительного и доходного подходов. Произведен расчет стоимости объекта с использованием выбранного метода.

На четвертом этапе согласование результатов расчетов не потребовалось, сделано заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

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

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

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права - общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки на дату оценки являются владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Форт» под управлением ООО «ТМ-ТРАСТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость – 550 152,80 руб. Остаточная стоимость на 01.11.2020 г. – 421 837,60 руб.

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

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

Назначение и характеристики оцениваемых помещений

Этаж	*Номера на поэтажном плане*	*Площадь помещений, кв. м*	*Назначение частей помещений*
1	33	10,2	камера трансформатора
	34	10,4	камера трансформатора
	35	16,6	РУ
	36	26,3	РУ
Итого:		63,5	

Отделка помещений соответствует их назначению и существующим стандартам, стены оштукатурены, побелены, полы – бетонные, облицованные гранитной плиткой, потолки – подвесные из асбоцемента. *Сведения об износе и устареваниях:* функциональное и экономическое устаревание не выявлены, физический износ находится в пределах норм естественного старения, определен оценщиком исходя из соотношения фактического возраста и срока экономической жизни объекта на уровне 11,2%.

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

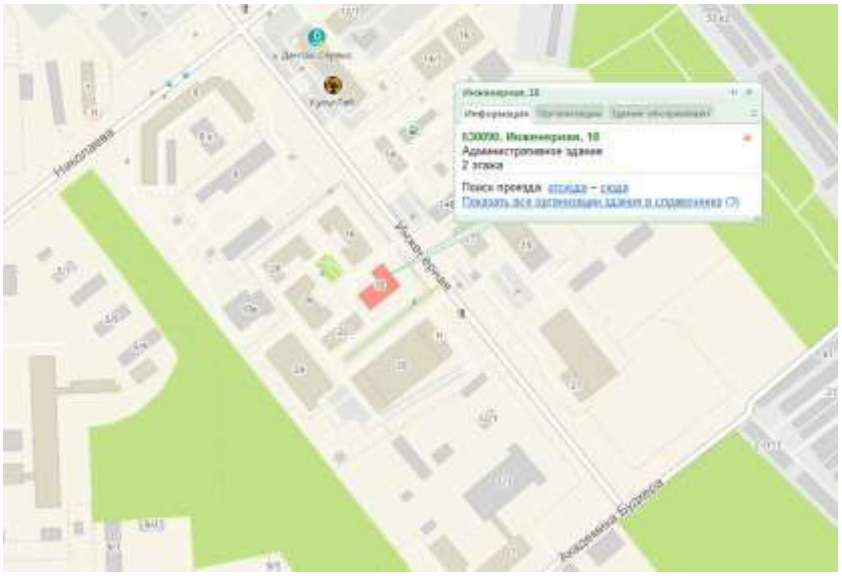
Здание с оцениваемым помещением расположено на земельном участке кадастровый номер 54:35:091450:4. Площадь земельного участка 21 391 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового назначения, по документу – для строительства и эксплуатации комплекса промышленных зданий. Право Заказчика оценки на земельный участок - право аренды в соответствии с договором аренды земельного участка № 8рз от 06.03.2014 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемых помещений – трансформаторная подстанция.

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

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



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

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

9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

9.1.1. Общая политическая и социально-экономическая ситуация в стране[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 сравнению с предшествующими шоками нефтяных цен в 1998, 2008 и 2014 гг. текущий спад цены нефти марки Brent в первой половине 2020 г. хотя и был одним из самых глубоких по сравнению с предыдущими кризисами (до 41,1% от уровня цен в декабре 2019 г.), однако вскоре он сменился восстановлением нефтяных цен с мая 2020 г. Вместе с тем, после достижения ценами в августе уровня 66,9% от предкризисного пика, в сентябре и первой половине октября среднемесячная цена нефти стала снижаться и по состоянию на 15 октября 2020 г. составила 62,2% от декабрьского уровня 2019 г.

За период с начала года по состоянию на 15 октября курс рубля к доллару снизился на 20,2%. 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.

[1]Источник информации: «Мониторинг экономической ситуации в России». Выпуски 9 (111), 11 (113), 25 (127), 26 (128). Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Института Гайдара), Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС), Минэкономразвития России.ttps://www.iep.ru/ru/

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. На глобальном рынке растут опасения по поводу «пузыря» на рынке акций, переключения инвестиций крупных институциональных инвесторов в более рискованные активы, роста кредитных рисков эмитентов.

Снижение привлекательности облигаций для разных категорий инвесторов вместе с вероятным сдуванием «пузыря» на рынке акций может привести к тому, что фондовый рынок утратит свое значение резервуара, аккумулирующего избыточные накопления в развитых экономиках. А это может повлечь за собой возврат указанных средств на потребительский рынок и ускорение роста инфляции..

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.

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

В апреле 2020 г. среднемесячное значение индекса РТС снизилось до 65,5% от пика декабря 2019 г., но уже к августу индекс восстановился до уровня 82,3%. Однако в сентябре и первой половине октября наблюдался спад среднемесячного значения индекса РТС. По состоянию на 15 октября оно достигло 74,3% предкризисного уровня. Во многом динамику индекса РТС предопределяют изменения уровня нефтяных цен и курс рубля.

Федеральный бюджет

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.

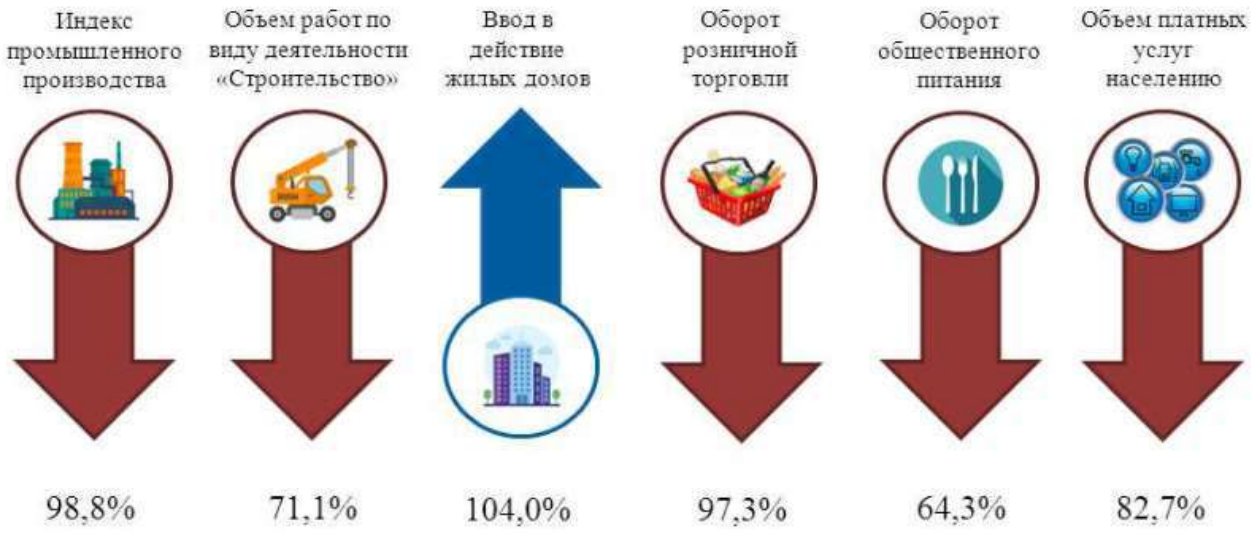
Основные показатели социально-экономического положения в Новосибирской области в 2020 году по данным федеральной службы государственной статистики (Новосибирскстат, http://novosibstat.gks.ru/) следующие:

Таблица 1 – Социально-экономическое положение Новосибирской области*

	Январь – сентябрь 2020г. в % к январю – сентябрю 2019г.
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	98,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	71,1
Введено в действие жилых домов	104,0
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	97,3
Оборот общественного питания	64,3
Объем платных услуг населению	82,7
Цены [1)]	
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,5
Индекс потребительских цен	102,8
- на продовольственные товары	103,4
- на непродовольственные товары	102,6
- на платные услуги населению	101,9

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

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



*Источник информации - Пресс-релиз № 275 от 22 октября 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.

В январе – сентябре 2020 года в Новосибирской области введено1164,3тыс.кв.мобщей площади жилых помещений (1050,6 тыс. кв.м – без учета жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства), что на 4% выше уровня соответствующего периода прошлого года. Новосибирская область продолжает удерживать лидирующие позиции по строительству жилья

в Сибирском федеральном округе. В январе – сентябре 2020 года на ее долю приходилось более четверти (28,3%) всего введенного на территории округа жилья.

Торговля и сфера услуг

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

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

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

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

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

9.3.1. Рынок специализированной недвижимости

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

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

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

9.3.2. Рынок земельных участков коммерческого назначения

Ниже приведены данные о земельных участках на территории города, предлагаемых к продаже (источник информации – «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2020 г.» консалтингового агентства «RID Analytics»). Часть этих участков находится в аренде, а не в собственности – то есть предлагается приобрести право их застройки. В исследовании наличие на участках построек, а также наличие мощностей по электричеству, водоснабжению и в анализе не учитывались.

Таблица 2 − Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости

Период/Показатель	Средняя цена продажи 1 кв. м., руб.	Минимальная цена продажи, руб. за 1 кв. м.	Максимальная цена продажи, руб. за 1 кв. м.	Динамика средней цены продажи
Декабрь 2018 г.*	**2 079**	200	19 167	5,6%
Июнь 2019 г.	**2 353**	295	15 625	-0,4%
Июль 2019 г.	**2 311**	293	14 793	-1,8%
Август 2019 г.	**2 321**	291	14 793	0,4%
Сентябрь 2019 г.	**2 362**	293	14 793	1,8%
Октябрь 2019 г.	**2 370**	293	12 963	0,3%
Ноябрь 2019 г.	**2 369**	293	15 000	-0,04%
Декабрь 2019 г.	**2 262**	389	12 500	-4,5%
Январь 2020 г.	**2 321**	293	15 000	2,6%
Февраль 2020 г.	**2 328**	293	15 000	0,3%
Март 2020 г.	**2 316**	293	12 963	-0,5%
Апрель 2020 г.	**2 265**	293	13 295	-2,2%
Май 2020 г.	**2 383**	293	12 963	5,2%
Июнь 2020 г.	**2 409**	400	12 963	1,1%
Июль 2020 г.	**2 594**	400	16 071	7,7%
Август 2020 г.	**2 728**	550	15 714	5,2%
Сентябрь 2020 г.	**2 939**	550	17 437	7,7%
Прирост за год*				**30%**

** прирост к декабрю предыдущего года*

Примечание: до февраля 2012 года средние цены рассчитывались по Новосибирску и пригороду.

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

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

•***Качество прав***

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

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

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

Ниже приведены результаты экспертных оценок корректирующих коэффициентов на право аренды (отношение цен земельных участков, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности), опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017.

Таблица 3– Корректирующие коэффициенты на право аренды для земельных участков

Наименование объекта	Среднее значение параметра	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,85	0,83	0,86
Земельные участки под индустриальную застройку	0,84	0,83	0,85
Земельные участки под придорожный сервис	0,86	0,84	0,87
Земельные участки под МЖС	0,87	0,85	0,88

•***Категория земель и разрешенное использование***

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

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

Земли, указанные в пункте 1 статьи 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными

законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

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

Таблица 4 − Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от их назначения, сентябрь 2020 г.

Назначение объекта / Показатель	Число объектов	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.
Под жилое	5	4 669
Под офисное	2	-
Под производственно-складское	64	861
Под торговое	9	4 845

•***Местоположение***

Местоположение земельного участка имеет существенное значение, влияющее на его стоимость. Данные об удельных ценах земельных участков в дифференциации по административным районам г. Новосибирска приведены в *таблице 5*. Они иллюстрируют наличие зависимости удельной стоимости земельного участка от его местоположения, однако при расчете поправок на местоположение использование этих данных без учета других ценообразующих факторов (площадь, назначение земельного участка) является некорректным.

Таблица 5 − Распределение земельных участков по районам города, сентябрь 2020 г.

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена за 1 кв. м., руб.	Разброс цен, от минимальной цены
Дзержинский	2	2%	-	-
Железнодорожный	4	4%	9 388	579%
Заельцовский	17	17%	3 111	192%
Калининский	12	12%	2 200	136%
Кировский	15	15%	2 347	145%
Ленинский	18	18%	1 622	100%
Октябрьский	13	13%	5 232	323%
Первомайский	5	5%	2 620	162%
Советский	5	5%	4 064	251%
Центральный	7	7%	11 432	705%
В целом по городу	**98**	**100%**	**2 939**	-
Пригород	93	-	686	-

Таблица 6 − Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике, тыс. руб./кв. м

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Заельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
4 квартал 2005 г.	1 750	6 340	1 670	500	510	630	1 350	-	3 890	2 610	170
Декабрь 2010 г.	-	-	980	-	1 750	1 470	1 730	-	-	6 360	380
Декабрь 2015 г.	416	8 283	2 653	3 596	1 593	1 907	2 115	1 373	1 529	11 707	589
Декабрь 2017 г.	3 207	-	4 095	1 977	2 127	1 560	5 281	1 973	1 082	7 034	542
Декабрь 2018 г.	2 222	-	4 482	3 316	2 546	1 126	4 194	1 972	1 107	11 304	682

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Заельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
Декабрь 2019 г.	2 776	9 300	3 560	2 535	1 746	1 343	4 188	2 066	2 176	11 458	612
Июль 2020 г.	4 581	-	3 061	2 412	2 109	1 465	4 785	2 693	4 027	12 356	663
Август 2020 г.	4 581	9 388	3 026	2 288	2 291	1 600	5 081	2 711	4 120	11 435	659
Сентябрь 2020 г.	-	9 388	3 111	2 200	2 347	1 622	5 232	2 620	4 064	11 432	686
Прирост за год *	**-**	**1,0%**	**-13%**	**-13%**	**34%**	**21%**	**25%**	**27%**	**87%**	**-0,2%**	**12%**

** к декабрю предыдущего года*

- ***Площадь***

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

Таблица 7 − Корректировка удельной стоимости земельных участков на площадь*

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

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

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

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

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_П = (K_{SOO}/K_{SOA} - 1) \cdot 100\%, \quad 2)$$

где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

- ***Наличие коммуникаций***

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

- ***Поправка на торг***

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

Таблица 8 – Скидка на торг при продаже земельных участков

Наименование объекта	Скидка, %		
	Минимум	Максимум	Среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	4	17	11
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13
Земельные участки сельхозназначения	7	25	16
Земельные участки под МЖС	4	16	10
Земельные участки под ИЖС	4	14	9

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

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

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

Средняя цена предложения земельных участков в г. Новосибирске в сентябре 2020 года составила 2 939 рублей.

Средняя цена предложения земельных участков в Советском районе в сентябре 2020 года составила 4 064 рублей

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

10.1. Основные понятия и термины

В соответствии с ФСО № 1:

1. *К объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. *Цена* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. *Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

4. *Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. *Подход к оценке* - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. *Метод проведения оценки объекта оценки* - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. *Дата определения стоимости объекта оценки* (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

7. *Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. *Объект-аналог* - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. *Основными подходами*, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

10. *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

11. *Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

12. *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 2:

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

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

2. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В 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 трансформаторной подстанции.*

10.4. Обоснование выбора подходов и методов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, Часть III п. 13). Сравнительный подход базируется на утверждении, что рыночная стоимость объектов, находящихся в одной стране или регионе и имеющих сходные производственно-эксплуатационные характеристики, будет различаться незначительно.

Возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках купли-продажи.

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

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

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

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

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

10.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельного участка

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

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

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

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

При расчёте стоимости объекта методом сравнения продаж оценщики оперируют следующими терминами:

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Подбор аналогов

Для проведения оценки оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах предложения к продаже земельных участков, размещённые в сети Интернет http://land.ngs.ru/. Выборка предложений продажи земельных участков, расположенных в Советском районе города Новосибирска представлена в *Приложении 5* к настоящему отчету. Минимальное значение удельной цены в выборке составило 141 руб./кв. м, максимальное – 4 500 руб./кв. м. Среднее значение удельной цены составило 2 573 руб./кв. м.

Из рассмотрения исключены объекты, имеющие отличный от оцениваемого земельного участка вид разрешенного использования (№№ 2 и 7 таблицы *Приложения 5*), а также объекты, местоположения и окружения которых отличается от соответствующих характеристик объекта оценки (№ 5) или конкретно не указано (№ 6, 8).

Оставшиеся после указанного исключения объекты были приняты в качестве объектов-аналогов. Информация по объектам – аналогам представлена в *таблице 9*. С помощью построения корректировочной *таблицы 10* оценщиком были устранены различия между сопоставимыми объектами и объектом оценки по перечисленным ниже элементам сравнения. В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

Таблица 9 ─ Характеристики объектов-аналогов продажи земельных участков

№ п/п	Местоположение земельных участков	Физические характеристики	Цена предложения, руб.	Дата экспонирования	Источник информации
А1	г. Новосибирск, Советский район, ул. Тимакова	Земельный участок площадью 42 соток. Виды разрешенного использования: под строительство баз и складов различного профиля, …, малоэтажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками. В собственности.	7 550 000	21 января 2020 г.	https://land.ngs.ru/view/19469292/ т. +7-913-380-32-21 Воробьев Николай
А2	г. Новосибирск, Советский район, рядом с ОбьГэс	Земельный участок площадью 25 соток. Коммерческая земля. Участок ровный, без перепадов высот, по границе участка коммуникации, электромощности 25 кВт.	5 900 000	20 января 2020 г.	https://land.ngs.ru/view/19625432/ т. +7-913-399-39-97 Артур
А3	г. Новосибирск, Советский район, ориентир - ОбьГэс	Земельный участок площадью 70 соток. Зона П1. Участок ровный, без перепадов высот, отсыпан щебнем, по границе участка коммуникации, электромощности 50 кВт.	15 000 000	20 января 2020 г.	https://land.ngs.ru/view/19771322/ т. +7-913-927-02-01 СМАРТ

Таблица 10 ─ Корректировки по сравнимым продажам

№ корр.	Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	А1	А2	А3
	Цена предложения	руб.	-	7 550 000	5 900 000	15 000 000
	Площадь объектов	кв. м	3 745	4 200	2 500	7 000
	Цена 1 ед. сравнения	руб./кв. м	-	1 798	2 360	2 143
Корректировки относительно объекта оценки						
1	Право собственности	-	аренда	собственность	аренда	аренда
	корректировка	%	-	-16	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 288	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 510	2 360	2 143
2	Условия финансирования	-	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 510	2 360	2 143
3	Условия сделки	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 510	2 360	2 143
4	Условия рынка	-				
4.1	Дата предложения	-	26 ноября 2020 г.	21 января 2020 г.	20 января 2020 г.	20 января 2020 г.
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 510	2 360	2 143
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки	-	-	предложение	предложение	предложение
	корректировка	%	-	-11	-11	-11
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 166	- 260	- 236
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 344	2 100	1 907
5	Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
6	Вид разрешённого использования	-	по документу: для строительства и эксплуатации комплекса промышленных зданий	под строительство баз и складов различного профиля…	нет данных	Зона П1

	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
7	Местоположение и окружение	-	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район
	корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
8	Конфигурация, рельеф, ландшафт	-	одинаковые			
	Корректировка	%	-	0	0	0
0	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
9	Транспортная доступность	-		одинаковая	одинаковая	одинаковая
	Корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
10	Подъездные пути	-	одинаковые			
	Корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
11	Коммуникации	-	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
	Корректировка	%	-	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0
12	Общая площадь участка	кв. м	3 745	4 200	2 500	7 000
	Корректировка	%	-	+1,0	-3,4	+5,4
	величина корректировки	руб./кв. м	-	+13	- 71	+ 103
	Общая величина корректировки по пп. 5-12	руб./кв. м.	-	+13	- 71	+ 103
Данные для выводов						
	Суммарная коррекция	руб./кв. м	-	- 441	- 331	- 133
	в % от цены 1 кв. м	%	-	24,5	14,0	6,2
	Скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 357	2 029	2 010
	Весовой коэффициент	-	-	0,149	0,261	0,590
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка		**руб./кв. м**	**1 917,66**			

Обоснование корректировок

1. Передаваемые права. Информации о правовом статусе объектов-аналогов А2 и А3 в публикациях о продаже не содержится. Однако, следует учесть тот факт, что при продаже земельных участков, находящихся на праве собственности, в публикациях, как правило, информация о правовом статусе указывается. Таким образом, с большой степенью достоверности можно заключить, что объекты-аналоги А2 и А3 находятся на праве аренды, корректировка по данному параметру не требуется. Объект-аналог А1 находится на праве собственности, для него введена корректировка в размере -16% на основании данных, приведенных в *таблице 3* раздела 9.3 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Время экспонирования (дата предложения). Даты экспонирования объектов-аналогов отличаются от даты оценки незначительно, 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 земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, приведенных в *таблице 8* подраздела 9.3.2 настоящего отчета (совпадает со средним значением диапазона значений этого параметра).

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

6. Разрешенное использование объекта оценки – для строительства и эксплуатации комплекса промышленных зданий. Следует отметить, что в соответствии со ст.85 Земельного Кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;
2) общественно-деловым;
3) производственным;
4) инженерных и транспортных инфраструктур;
5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;
7) специального назначения;
8) военных объектов;
9) иным территориальным зонам.

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

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

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

Исходя из содержания публикаций о продаже, разрешенное использование объектов-аналогов совпадает с разрешенным использованием оцениваемого земельного участка, либо имеет многофункциональное назначение; корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

11. Коммуникации. Стоимость участков, к которым подведены коммуникации (электричество, водопровод, газ), обычно существенно выше стоимости аналогичных участков без коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены рядом с действующими коммуникациями, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные, корректировка не требуется.

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

Корректировку по данному параметру проведем на основании данных о зависимости

удельных цен от площади земельных участков, приведенных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска» А.Д. Власова, в соответствии с *формулой 2* и использованием уточняющей *формулы 1* (подраздел 9.3.3 настоящего отчета). В результате расчетов для объектов аналогов А1, А2 и А3 размер корректировки принимаем равным +1,0%, -3,4% и +5,4% соответственно.

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам не были учтены какие-то ценообразующие факторы. Для окончательного согласования результатов и определения средневзвешенной стоимости оцениваемого земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж объектов-аналогов. Можно предложить следующее правило его расчета (С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости Москва «Интерреклама», 2003, стр. 449):

$$W_i = K^{-1} / (K^{-1} + K^{-1} + K^{-1}), \qquad (4)$$

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

W_i – вес i – го аналога.

Необходимые для расчётов данные:

Объекты-аналоги	А1	А2	А3
Суммарная коррекция, %	24,5	14,0	6,2
Весовой коэффициент	0,149	0,261	0,590

С учетом произведенных корректировок стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка составила **1 917,66 рубля.**

Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемый объект, составляет 84,95 кв. м, стоимость этого земельного участка равна 1 917,66 · 84,95 = **162 905 рублей.**

Расчёт стоимости замещения оцениваемого помещения

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

Определение стоимости нового строительства проводилось с использованием следующей формулы:

$$СС = С_в + ПП.$$

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

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

$$С_в = С_i \times V,$$

где, $С_в$ – стоимости нового строительства объекта на дату оценки, руб.

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

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

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

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

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

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

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

В качестве проекта для здания выбран проект ruИ4.04.001.0002 – здание трансформаторной подстанции с кирпичными стенами, КС-1.

Таблица 11– Расчет стоимости нового строительства объекта оценки с использованием справочников КО-Инвест

Показатель	Значение
Код	Справочник КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», аналог ruИ4.04.001.0002, КС-1, стр. 293 (трансформаторая подстанция)
Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	КС-4
Общая площадь объекта оценки, кв. м	63,50
Строительный объем, куб. м	308,84
Объем аналога, кв. м	-
Справочный показатель стоимости 1 куб. м, руб.	10 190,00
Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 кв. м общей площади здания (+удорожание, - удешевление)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
- на отсутствие наружной стены	0,00

Показатель	Значение
- на различие высоты этажа	0,00
- на различие в количестве перегородок	0,00
- на наличие подвалов	0,00
- на учет специальных работ и оборудования	0,00
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
на отличие в конструктивных решений:	
- кровли	0,00
- наружных стен	0,00
- перегородки	0,00
- полов	0,00
- заполнения проемов	0,00
- отделки	0,00
Итого по первой группе поправок	0,00
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
- на различие в площади/объеме здания	1,000
- на сейсмичность	1,000
- на величину прочих непредвиденных затрат	1,000
- на региональное различие в уровне цен*	0,801
- на изменение цен после издания справочника**	1,226
-по учету налога на добавленную стоимость	1,200
- на сложность архитектурного оформления	1,000
-прочие корректирующие коэффициенты***	1,070
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,261
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб. м	12 849
Стоимость строительства нового объекта (с НДС), руб.	3 968 285
Прибыль предпринимателя, %****	12,5
Итого стоимость нового строительства (с НДС), руб.	4 464 321

Примечание: *; ** – согласно справочнику КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 112, июль 2020 г.

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

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

**** – ПП (прибыль предпринимателя) – это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. В зависимости от

сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают как процент от различных составных частей стоимости нового строительства.

В рамках настоящего отчета величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных статьи В.А. Вольновой «Применение экспертного метода при определении значимых величин, используемых при оценке недвижимости в условиях кризиса» (Журнал «Вопросы оценки» № 2, 2010 г.). Размер прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов составляет в среднем 12,5%.

Определение стоимости накопленного износа

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

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

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

Величина физического износа определялась модифицированным методом срока жизни.

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

$$ФИ / СС = ФВ / НЖ, \quad (4)$$

где: ФИ – физический износ;

СС – стоимость нового строительства;

ФВ – фактический возраст;

НЖ – нормативный срок экономической жизни.

Таблица 12 – Расчет физического износа оцениваемого объекта методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2011	Технический паспорт
2	Нормативный срок жизни, лет	80,0	«Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» №ВГ-21-Д (ЕНАО)
3	Дата оценки	26.11.2020	-
4	Хронологический возраст, лет	9,0	-
5	Оставшийся срок жизни, лет	71,0	-
6	Физический износ, %	11,2	-

Функциональное устаревание вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. В связи с тем, что фактический возраст оцениваемого объекта составляет всего 5 лет, он соответствует современным рыночным требованиям, оценщик пришел к выводу, что

функциональное устаревание отсутствует.

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

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

$$И_{нак.} 1-\left(1-И_{физ.}\right)\cdot\left(1-У_{функ.}\right)\cdot\left(1-У_{экон.}\right)$$

где:
Инак. – накопленный износ,
Ифиз. – физический износ,
Уфунк. – функциональное устаревание (устранимое и неустранимое),
Уэкон. – экономическое устаревание.

Таблица 13 – Расчет стоимости нового объекта с учетом накопленного износа

Наименование показателя	Значение
Стоимость нового строительства (с НДС), руб.	4 464 321
Физический износ, %	11,2
Функциональное устаревание, %	0,00
Экономическое устаревание, %	0,00
Накопленный износ, %	11,2
Стоимость нового объекта с учетом накопленного износа (с НДС), руб.	**3 964 317**

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

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

Таблица 14 – Расчет стоимости оборудования, установленного в оцениваемом помещении

Наименование	Значение
Стоимость оцениваемого помещения с установленным в нем оборудованием по состоянию на 22.12.2011 г., руб.	14 700 167
Индекс пересчета из цен декабря 2011 года в цены на дату оценки*	1,446
Стоимость оцениваемого помещения с установленным в нем оборудованием по состоянию на дату оценки, руб.	21 256 441
Стоимость нового оцениваемого помещения по состоянию на дату оценки (см. табл. 12), руб.	3 964 317
Стоимость нового оборудования, установленного в оцениваемом помещении, по состоянию на дату оценки, руб.	17 292 124
Накопленный износ оборудования, %**	40,0
Стоимость оборудования, установленного в оцениваемом помещении, по состоянию на дату оценки, округленно, руб.	10 375 274

* – 1,446 (8,10 / 5,60) Письмо Минстроя России № 32582-ИФ/09 от 19.08.2020 г. (http://www.i-tat.ru/file/filemanag/309cbf87205a474908547abd928ae4ee.pdf), Письмо Министерства регионального развития России № 30394-ИП/08 от 07.11.2011 г. (https://smetny.ru/indeks-na-4-kvartal-2011-goda)
** – физический износ оборудования рассчитывался методом срока жизни.

Таблица 15 – Расчет физического износа оборудования методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2011	Технический паспорт
2	Нормативный срок жизни, лет	22,7	Информационный ресурс Cyberpedia https://cyberpedia.su/3x8737.html
3	Дата оценки	26.11.2020	-
4	Хронологический возраст, лет	9,0	-
5	Оставшийся срок жизни, лет	14,0	-
6	Физический износ, %	40,0	-

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

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

Таблица 16 – Расчет справедливой стоимости объекта оценки затратным подходом

Наименование показателя	Значение
Справедливая стоимость оцениваемого помещения, руб.	3 964 317
Справедливая стоимость оборудования, установленного в оцениваемом помещении, руб.	10 375 274
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	162 905
ИТОГО	**14 502 496**
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, округленно, с учетом НДС, руб. (доля 426/10000)	**618 000**

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на 27 ноября 2020 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

618 000 (шестьсот восемнадцать тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 17 — Определение итоговой рыночной стоимости помещения

	Подходы		
Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
	Не применялся	Не применялся	618 000
Итого, стоимость объекта оценки:	**618 000**		

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 27 ноября 2020 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

618 000 (шестьсот восемнадцать тысяч) рублей,
в том числе НДС – 103 000 рублей 00 копеек.

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

Оценщик **В.В. Вольский**

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
(Документы, регламентирующие деятельность Оценщика)

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Вольский Виталий Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 541020038740

(инн)

включен в реестр членов РОО:

29 февраля 2008 года, 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 22 июля 2020 года.

Президент М.П. Ю.В. Козырь

0001237 *

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.***

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

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 № 20210B400U01 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 2020 г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «15» августа 2020 г.**	**по «14» августа 2021 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 «15» мая 2019 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «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. Горская, 47, тел.(383) 20-11-311.

От имени Страховщика:
Руководитель дирекции страхования предприятий
Новосибирского филиала САО «ВСК» **М.Н. Марченко**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск *Дата выдачи: «14» августа 2020 г.*

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.1992 СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-05, ОС №0621-06, ОС №0621-08, ОС №0621-10, ОС №0621-11
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Документы, относящиеся к Объекту оценки)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 10.02.2014 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность: 426/10000

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 63.5 кв.м. , номера на поэтажном плане: 33-36. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.02.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/042/2014-117

Государственный регистратор: / Суконкина Ю. В. /

54 АЕ 328759

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

ПЛАН ОБЪЕКТА

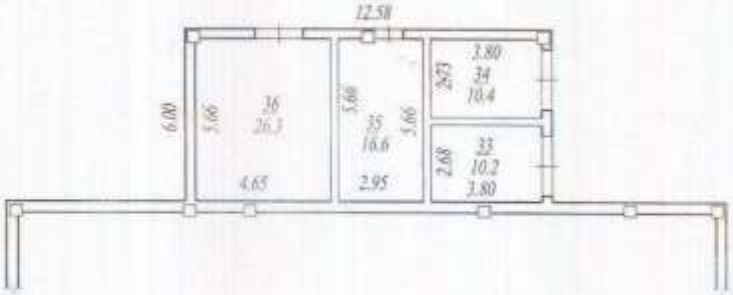
Инвентарный номер: 35:07485/000:001

НОВОСИБИРСК 2012

2

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

1 ЭТАЖ



Инв. номер 35:07485/000:001

РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	Лист № 1
Литер А	улица Инженерная, 18 город (пос.) Новосибирск административный район субъект Российской Федерации	Листов 1 Масштаб 1:200

Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.05.2012 г.	Специалист	С.С.Горбунова	
	Проверил	З.Н.Алтукова	
	Зам.начальника отдела	З.Н.Алтукова	

Экспликация
к поэтажному плану помещений

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

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	33	камера трансфор.	2,68*3,8	10,2								
		34	камера трансфор.	3,8*2,73-0,15*0,15	10,4								
		35	помещение РУ	2,95*5,66-0,15*0,44	16,6								
		36	помещение РУ	4,65*5,66-0,15*0,15	26,3								
			Итого:		**63,5**								

Зам.начальника Бердского отдела З.Н.Алтухова
29.05.2012г.

11014019-8014

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	—	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 1	
3	Общая площадь помещения: 63,5	
4	Местоположение: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18	
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12218.03
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	54-54-01/187/2012-829
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области	

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

М.П.

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

АКТ № 000000004/2

	Коды		
Форма по ОКУД	0336004		
Дата состояния по ОКУД	2011	12	22

Организация: ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Дата составления	Код вида операции	Код строительной организации	Код Участка	Код Объекта	
22.12.2011					

Местонахождения объекта г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

ПРИЁМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"
наименование органа, назначившего комиссию
решением (приказом, постановлением и др.) от "22" декабря 2011 г.
УСТАНОВИЛА:

1. Исполнителем работ предъявлен заказчику к приёмке Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка в Советском районе г.Новосибирска, Помещения в здании № 4.(№33-36) Капитальное строительство
наименование объекта и вид строительства
расположенный по адресу г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

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

3. В строительстве принимали участие Генеральный подрядчик: ООО СК "Квант",ИНН/КПП 5402472002/540201001, 630105, г. Новосибирск, ул.Линейная, д.114-фундамент, каркас, перегородки, фасады, инженерные сети, вентиляция.
наименование организаций, их реквизиты

ЗАО "УЭС САС" ИНН/КПП 5408163040/540801001,630128, г. Новосибирск, ул. Демакова, 23
наименование подрядных организаций, их реквизиты,виды работ, выполнявшихся каждой из них

4. Проектно-сметная документация на строительство разработана проектировщиком
ООО "ГенИнжПроект" ИНН/КПП 5406253690/540601001630005, г. Новосибирск, ул. Крылова, 64А-171

выполнившим наименование организация и её реквизиты
АВК, АОВ, АР, АСП, АТМ, АУ, ВК, КА, КД, КЖ, ОВ, ТМ, ЭМ, ГП, НВК
и субподрядными организациями наименование частей или разделов документации

наименование организации, их реквизиты и выполненные части разделы документации

Перечень организаций может указываться в приложении

5. Исходные данные для проектирования выданы ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"
наименование научно-исследовательских, изыскательских и других организаций, их реквизит

Перечень организаций может указываться в приложении

6. Проектно-сметная документация утверждена ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"
наименование органа, утвердившего (переутвердившего) проектно-сметную документацию на объект (очередь, пусковой комп

"_____" _____ года №_____

7. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:
Начало работ октябрь, 2009
месяц, год
Окончание работ декабрь ,2011
месяц, год

2-я страница формы № КС-14

8. Вариант А. (для всех объектов, кроме жилых домов)

Предъявленный исполнителем работ к приёмке Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка в Советском районе г.Новосибирска, Помещения в здании № 4.(№ 33-36)
наименование объекта
имеет следующие основные показатели мощности, производительности, производственной площади, протяженности, вместимости, объему, пропускной способности, провозной способности, число рабочих мест и т. п.

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

3-я страница формы КС-14

9. На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования (перечень указанных актов приведён в приложении 1).

10. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты пользователями, городскими эксплутационными организациями (перечень справок пользователей городских эксплуатационных организаций приведён в приложении 2).

11. Работа по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных дорог к зданию, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий должны быть выполнены (при переносе сроков выполнения работ):

Работы	Единицы измерения	Объем работ	Срок выполнения
1	2	3	4
		-	
		-	
		-	
		-	

12. Стоимость объекта по утвержденной проектно-сметной организации
Всего **14 700 167** руб. 53 коп.
в том числе:
Стоимость строительно-монтажных работ 13 125 149 руб.58 коп.

Стоимость оборудования, инструмента и инвентаря руб. коп.

13. Стоимость принимаемых основных фондов **14 700 167** руб.53 коп.
в том числе
Стоимость строительно-монтажных работ 13 125 149 руб.21коп.
Стоимость оборудования, инструмента и инвентаря руб. коп.

14. Неотъемлемой составной частью настоящего акта является документация, перечень которой приведён в приложении
(в соответствие с приложением 3 Временного положения СНиП 3.01.04-87)

15. Дополнительные условия

пункт заполняется при совмещении приемки с вводом объекта в действие, приёмке "под ключ", при частичном вводе в действие или

приёмке, в случае совмещения функций заказчика и исполнителя работ

РЕШЕНИЕ ПРИЁМОЧНОЙ КОМИССИИ

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

наименование объекта

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

Председатель комиссии	Исполнительный директор		Сорокин И.В.
	должность	подпись	расшифровка подписи
Члены комиссии-представителей : заказчика (застройщика			
ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"	Заместитель генерального директора по капитальному строительству		Забобонин М.В.
	должность	подпись	расшифровка подписи
Генерального подрядчика ООО "СК Квант"	Директор		Келлер Ю.П.
	должность	подпись	расшифровка подписи
Проектировщика ООО "ГенИнжПроект"	Директор		Орлова Л.Ф.
	должность	подпись	расшифровка подписи
Инвестора ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"	Генеральный директор		Верховод Д.Б.
	должность	подпись	расшифровка подписи
Инвестора ООО "Сигнатек"	Директор		Наумов Н.Н.
	должность	подпись	расшифровка подписи
Инвестора ООО "Новый дом"	Директор		Мулляджанов И.И.
	должность	подпись	расшифровка подписи

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

20 ноября 2020г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость доли в размере **426/10000** в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв.м., назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36, этаж 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, по состоянию на 01 ноября 2020года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
550 152,80	421 837,60

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

"ТМ-ТРАСТ" "TM-TRUST" LLC

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Фотографии Объекта оценки)

РУ 04кВ

ТР-Р2
ТР-Р I
ТП 69 И

ТР-Р I

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
(Информация об объектах-аналогах)

Аналоги продажи земли

Аналог1

https://land.ngs.ru/view/19469292/

Вариант № 19469292, код объекта в агентстве 21064, обновлен 21.01.2020, опубликован 09.04.2019, просмотров — 1 227

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Советский район

Ориентир — Академгородок, Нижняя Ельцовка

7 550 000 руб. 179 762 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

42 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

В АКАДЕМГОРОДКЕ НОВОСИБИРСК ПРОДАЁТСЯ 42 сотки (0.42 Га) - ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ Определены границы и отрегистрировано ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ. Земельный участок находится в Советском районе г.Новосибирска (на границе нижней зоны Академгородка и м-на Нижняя Ельцовка, ул. Тимакова.), 500 метров до трассы Академгородок-Кольцово. Земли населённых пунктов, Разрешённое использование П2,земли Коммерческого назначения: промышленные здания и сооружения, под строительство баз и складов различного профиля, логистический центр, стоянки, СТО, шиномонтажные мастерские, автомойки, автодромы и т.д. Условно разрешенные виды использования: гостиницы, мотели спортивно-оздоровительные сооружения и площадки отдыха индивидуальные жилые дома здания или помещения гостиничного типа для пребывания работающих по вахтовому методу многоквартирные, малоэтажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками. Рядом коммуникации - газ и электричество с доп. мощностями. Составлены расчёты по ориентировочной стоимости подключения к газовым и электрическим сетям (около 2-х млн, это включая материалы, работу и согласование).Возможен бартер на авто или квартиры.Рядом пройдёт трасса Восточного объезда Новосибирска (завершение данного этапа к 2020 году). В самом Академгородке начата реализация грандиозного проекта Академгородок 2.0 . Что безусловно в разы повышает инвестиционную привлекательность данного земельного участка. Что должен представлять собой «Академгородок 2.0» на конечном этапе реализации проекта? ———В результате реализации проекта на базе нынешнего Академгородка появится сильный нестоличный научно-технологический центр международного уровня, обеспечивающий инновационную и территориальную связанность нашей страны. Он станет моделью эффективной концентрации ресурсов для совершения научного прорыва, будет источником устойчивого роста сибирских территорий России для изменения структуры национальной экономики в будущем!Готовы к сделке!!! Звоните, смотрите и приобретайте земельный участок промышленного назначения Академгородок Новосибирск. Купите коммерческую землю в Академгородке через АН Ваш Академгородок. 20 лет на рынке недвижимости Академгородка Новосибирск.

Контакты

Воробьев Николай

+7 913 380-32-21

Аналог2

https://land.ngs.ru/view/19625432/

Вариант № 19625432, обновлено 20.01.2020, опубликован 16.05.2019, просмотров — 604

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Советский район

5 900 000 руб. 236 000 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
25 соток

Комментарий
Коммерческая земля. Земельный участок площадью 0,25 Га , расположенный рядом с ОбьГЭС.. Участок ровный, без перепада высот, по границе участка коммуникации, эл.мощности 25 кВт (возможно увеличение).

Контакты

Артур

+7 913 399-39-97

Аналог 3

https://land.ngs.ru/view/19771322/

Вариант № 19771322, обновлено 20.01.2020, опубликован 05.06.2019, просмотров — 512

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Советский район
Ориентир — ОбьГЭС

15 000 000 руб. 214 286 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
70 соток

Комментарий
Коммерческая земля. Земельный участок площадью 0,7 Га , расположенный в производственной зоне, рядом с ОбьГЭС. Участок ровный, без перепада высот, отсыпка щебнем. По границе участка ж/д и коммуникации, эл.мощности 50кВт. Территориальная зона П-1.

Контакты

СМАРТ

+7 913 927-02-01

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
(Выборка предложений продажи земельных участков)

Таблица − Выборка предложений продажи земельных участков

№ п/п	Дата	Местоположение	Площадь, кв. м	Информация о земельном участке	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	21.01.20	Советский р-н, ул. Тимакова	4 200	Виды разрешенного использования: под строительство баз и складов различного профиля, …, малоэтажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками. В собственности.	7 550 000	1 798	https://land.ngs.ru/view/19469292/ т. +7-913-380-32-21 Воробьев Николай
2	04.11.20	Советский р-н, ул. Приморская	27 000	Разрешенное использование – многоквартирные жилые дома, в том числе с помещениями общественного назначения…	120 000 000	4 444	https://land.ngs.ru/view/20031942/ т. +7-913-898-78-18 Юрий
3	20.01.20	Советский р-н, рядом с ОбьГэс	2 500	Коммерческая земля. Участок ровный, без перепадов высот, по границе участка коммуникации, электромощности 25 кВт.	5 900 000	2 360	https://land.ngs.ru/view/19625432/ т. +7-913-399-39-97 Артур
4	20.01.20	Советский район, ориентир - ОбьГэс	7 000	Земельный участок площадью 70 соток. Зона П1. Участок ровный, без перепадов высот, отсыпан щебнем, по границе участка коммуникации, электромощности 50 кВт.	15 000 000	2 143	https://land.ngs.ru/view/19771322/т. +7-913-927-02-01 СМАРТ
5	18.01.20	Советский район, ориентир – Новый поселок	17 705	Расположен около пионерского лагеря Тимуровец. Аренда 49 лет.	2 500 000	141	https://land.ngs.ru/view/20321002/ т. +7-933-985-46-59 Сергей
6	16.01.20	Советский район	3 000	Земли населенных пунктов – для размещения объектов предпринимательской деятельности.	9 000 000	3 000	https://land.ngs.ru/view/20006932/ т. +7-983-510-75-02 Агентство недвижимости
7	15.01.20	Советский район	5 000	Под строительство АЗС, СТО, кемпинга, мотеля, магазина. 1 линия трассы. На участке расположено капитальное здание. В собственности.	11 000 000	2 200	https://land.ngs.ru/view/20505612/ т. +7-383-380-29-33 Авангард
8	04.11.20	Советский р-н, ул. Иртышская	2 000	Участок расположен на 1 линии Бердского шоссе. Периметр огорожен металлическим забором и находится под охраной. На территории находится отдельностоящее модульное помещение 6х4 м, металлические стеллажи для хранения длинномерного металлопроката и пост охраны.	9 000 000	4 500	https://land.ngs.ru/view/21144752/ +7-913-912-96-29 Юлия