

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

«03» июня 2016 г.

ОТЧЕТ № 38Н-16

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

Дата оценки объекта: 03 июня 2016 года

Дата составления отчета: 03 июня 2016 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО «Сибирское правовое агентство»

**г. Новосибирск
2016 г.**

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

Уважаемая Анна Ренановна!

На основании Дополнительного соглашения № 16 от 23 мая 2016 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 ЗАО «Сибирское правовое агентство» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51.

Оценка была произведена по состоянию на 03 июня 2016 г. в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки №№ 1-3 от 20.05.2015 г., № 7 от 25.09.2014 г. на основании предоставленных Вами документов и осмотра объекта оценки.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений ***справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, адрес (местоположение): г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 03 июня 2016 года округленно составляет:***

***19 676 000 (девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей,
в том числе НДС – 3 001 423 рублей 73 копейки.***

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ЗАО «Сибирское правовое агентство»

С.Г. Мороз

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	7
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	8
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	10
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	10
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	10
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	11
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	11
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	16
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	28
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	30
10.1. Основные понятия и термины	30
10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки	31
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
10.4. Обоснование выбора подходов и методов	33
10.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом	35
10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом	42
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	50
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	77

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 16 от 23 мая 2016 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

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

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода
Сравнительный подход	18 986 000	0,59
Доходный подход	20 670 000	0,41
Затратный подход	обоснованно не применялся	-

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 03 июня 2016 года справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51, округленно составляет:

***19 676 000 (девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей,
в том числе НДС – 3 001 423 рублей 73 копеек.***

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	03 июня 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки:

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

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Вольский Виталий Владимирович
Место нахождения оценщика	г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Включен в реестр членов СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 29 февраля 2008 г. Регистрационный номер 003859
Место нахождения СРО	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 517114 выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» 23 ноября 2007 г
Свидетельство о повышении квалификации	НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность» с 01 по 26 ноября 2010 г., регистрационный номер 2777 ДО/10
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Обязательная гражданская ответственность оценщика застрахована ОАО «Военно-страховая компания», страховая сумма по договору страхования составляет 1 000 000 рублей, срок действия - с 19 декабря 2015 г. по 18 декабря 2016 г., полис страхования № 15210B400F102
Стаж работы	8 лет

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

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

Деятельность юридического лица, осуществляемая в соответствии с ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» застрахована ОАО «Военно-страховая компания», страховая сумма по договору страхования составляет 5 000 000 рублей, срок действия - с 15 августа 2015 г. по 14 августа 2016 г., полис страхования № 15210B400U020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7 использованы, поскольку они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Так как оценщик является членом саморегулируемой Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», отчет выполнен с использованием Свода Стандартов и Правил РОО 2015 (ССО РОО 2015) в части, не противоречащей действующему законодательству, поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов РОО.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права на нежилые помещения общей площадью 770,7 кв. м, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 10.02.2014 г. за № 54 АЕ 328765;
- Технический паспорт, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану на здание № 2 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка, составленный ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» по состоянию на 01 марта 2011 г.;
- Кадастровый паспорт помещений от 16.12.2013 г. за № 54/201/13-381629;
- Договор аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:091450:4 № 8рз от 06.03.2014 г.;
- Дополнительное соглашение № 1 от 13.05.2014 г. к Договору аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:091450:4 № 8рз от 06.03.2014 г.;
- Справка о балансовой стоимости объекта недвижимости от 31 мая 2016 г.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 16 ФСО № 1, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

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

В рамках настоящей работы на первом этапе заключено Дополнительное соглашение № 16 от 23 мая 2016 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13

от 29 июля 2013 г.

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

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

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

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

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

Описание объекта оценки произведено на основании документов (см. *раздел 7* настоящего отчета), визуального осмотра объекта и прилегающей территории, проведенных Оценщиками 26 мая 2016 г., а также на основании информации, относящейся к объекту оценки, представленной заказчиком.



Рис. 1 – Здание № 2 Комплекса зданий Технопарка

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права - собственность. Собственниками объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт»
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость – 16 569 491,53 руб. Остаточная стоимость на 31.05.2016 г. – 15 257 537,77 руб.

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

Основные характеристики здания

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

Сведения об износе и устареваниях. Принимая во внимание то обстоятельство, что здание с оцениваемым помещением введено в эксплуатацию в 2012 году и выполнено по современным строительным технологиям с применением современных качественных материалов, функциональное и экономическое устаревания не выявлены, физический износ находится в пределах норм естественного старения, определен исходя из соотношения фактического возраста и срока экономической жизни объекта равным 4,5%.

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

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

8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

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

Характеристики местоположения и окружения

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

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

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

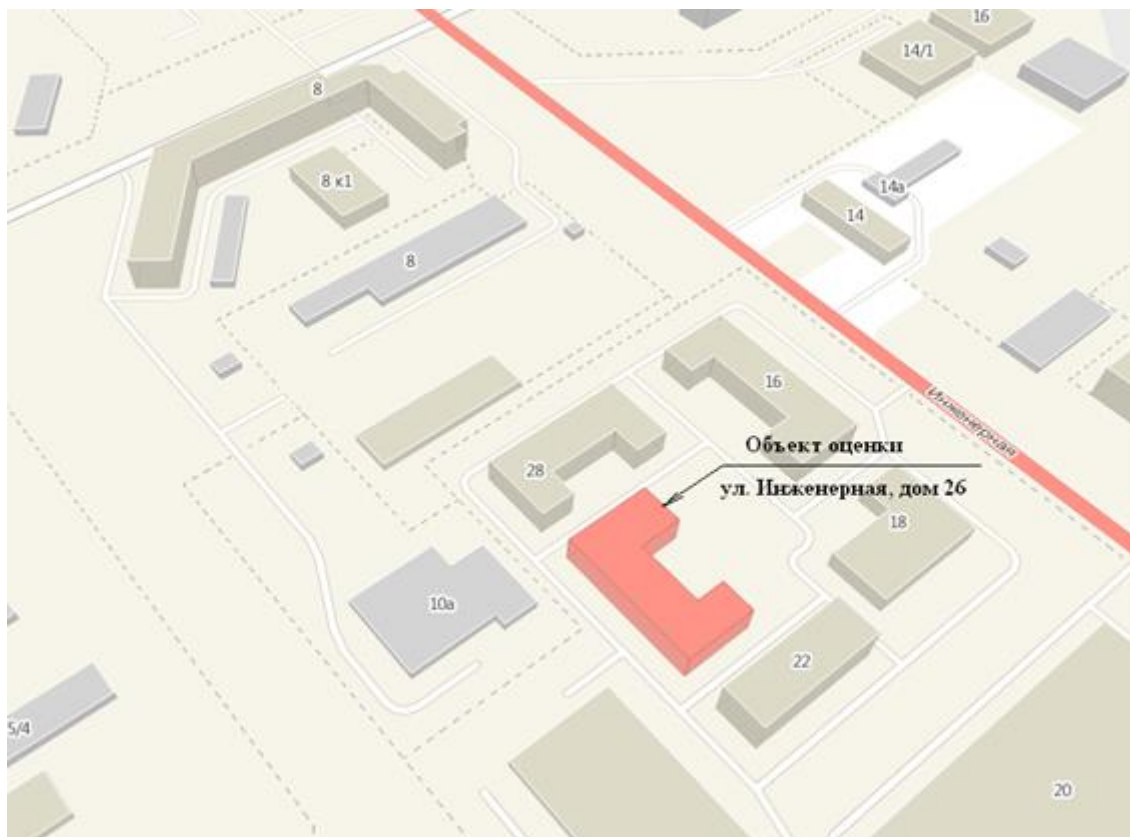


Рис. 2 — Схема расположения объекта оценки на карте города Новосибирска
Электронная карта-справочник ДубльГИС г. Новосибирск

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

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

9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

9.1.1. Общая политическая и социально-экономическая ситуация в стране¹

Общие тенденции

Макроэкономическая ситуация в 2015 г. характеризовалась усилением спада основных показателей и ухудшением перспектив развития в краткосрочной перспективе. Среди структурных факторов, определяющих состояние экономики, следует выделить длительное ослабление внешнего и внутреннего спроса, сокращение объемов инвестиций в основной капитал, несбалансированное развитие добывающего и обрабатывающего секторов экономики, опережающий рост заработной платы и доходов населения относительно производительности труда. В 2014–2015 гг. ситуация осложнилась под влиянием негативного изменения геополитической обстановки, введения внешних санкций и ответных российских контрмер. С IV кв. 2014 г. отрицательное влияние на экономическую ситуацию стало оказывать падение мировых цен и спроса на углеводороды, усилившие снижение курса рубля к иностранным валютам и ускорение инфляции. При крайне неблагоприятном сочетании факторов и условий впервые после 2009 г. ВВП в 2015 г. сократился и составил 96,3% от показателя предыдущего года.

Особенностью 2015 г. стало сужение внутреннего рынка под влиянием значительного сокращения потребительского спроса и инвестиций в основной капитал. Подобная ситуация наблюдалась только в период острой фазы кризиса 2009 г. В 2015 г. объем инвестиций в основной капитал составил 91,6%, а оборот розничной торговли – 90,0% от показателя 2014 г.

В конце января 2016 г. Правительство объявило о формировании нового антикризисного плана, хотя поначалу и отрицало его необходимость как такового. Министр экономического развития А. Улюкаев его осуществление оценил в 750 млрд рублей. Самые крупные расходы, по предварительным данным, планируется потратить на кредиты субъектам Федерации, сталкивающимся с проблемами в части выполнения социальных мандатов – более 300 млрд руб., и поддержку автомобильной промышленности (более 100 млрд руб.). Речь также идет о поддержке импортозамещения, сельского хозяйства, малого бизнеса, банковской сферы, возможном повышении индексации пенсий по сравнению с плановым ниже инфляции.

Реальный сектор экономики

Одной из основных проблем российской экономики остается длительный кризис в строительном-инвестиционном комплексе. Из-за усиления спада в строительном-инвестиционной деятельности сокращаются объемы строительных работ, доходы от операций с недвижимым имуществом. В 2015 г. объем инвестиций в основной капитал составил 91,6%, а объемы работ в строительстве – 93,0% от уровня 2014 г. Ситуация в строительном-инвестиционном комплексе осложняется под влиянием высокой стоимости кредитных ресурсов, роста цен приобретения товаров инвестиционного назначения и ослаблением спроса на рынке недвижимости. В 2015 г. вводы жилой площади составили 99,5% от показателя предыдущего года. Усиление спада инвестиций в основной капитал в IV кв. 2015 г., также как и традиционное для инвестиционного цикла жесткое ограничение масштабов финансирования государственных инвестиций в начале года осложнит ситуацию в строительном-инвестиционном комплексе в I кв. 2016 г.

Негативное влияние на динамику ВВП оказала и ситуация в промышленности. В 2015 г. индекс промышленного производства составил 96,6% относительно предыдущего года. По итогам 2015 г. добыча полезных ископаемых выросла на 0,3% при падении обрабатывающего производства на 5,6%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – на 1,6% относительно предыдущего года.

¹ Источник - обзор «Экономическое развитие России № 2 2016 г.» Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара (www.iet.ru).

В обрабатывающем производстве в 2015 г. положительная динамика фиксировалась в производстве пищевых продуктов, производстве кокса и нефтепродуктов, химическом производстве. Сужение инвестиционного спроса, а также потребительского спроса в отдельных сегментах рынка обусловило сокращение выпуска товаров инвестиционного назначения. В комплексе машиностроительных производств в 2015 г. относительно предыдущего года индекс производства машин и оборудования составил 88,9%, производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 92,1%, производства транспортных средств – 91,5%. Свертывание инвестиционной деятельности обусловило и сокращение спроса на строительные и конструкционные материалы. Индекс производства строительных материалов в 2015 г. составил 92,2% и в металлургическом комплексе – 93,5% относительно 2014 г. Весьма настораживающим, учитывая развитую систему межотраслевых связей, остается положение в автомобилестроении, где сократился выпуск легковых автомобилей – на 21,6% и грузовых автомобилей – на 14,7% по сравнению с 2014 г.

Несмотря на снижение темпов производства, сальдированный финансовый результат промышленности за январь–ноябрь 2015 г. увеличился в 2,2 раза относительно соответствующего периода предыдущего года. Основными факторами стало повышение цен производителей промышленных товаров за период 2014-2015 на 17,2%, в обрабатывающем производстве – на 20,7% и в добыче полезных ископаемых – на 8,0%. Рост доходов предприятий и организаций дает основание для позитивных оценок развития ситуации в 2016 г. при предсказуемой политике регулирующих органов государственной власти.

В 2016 г., наряду с реализацией оперативных мер антикризисного реагирования, приоритетным направлением остаются структурные реформы, направленные на диверсификацию экономики, изменение инвестиционной среды и эффективное применение инструментов промышленной политики.

Государственный бюджет

Доходы федерального бюджета по итогам января–декабря 2015 г. составили 18,2% ВВП (13452,7 млрд руб.), что на 2,2 п.п. ВВП ниже их значения за аналогичный период 2014 г. (таблица 1); в абсолютном выражении сокращение составило 1044,2 млрд руб. или 7,2%. Нефтегазовые доходы снизились по итогам двенадцати месяцев 2015 г. к аналогичному периоду 2014 г. на 2,5 п.п. ВВП до 7,9% ВВП (5862,5 млрд руб.); в то время как ненефтегазовые доходы за январь–декабрь текущего года выросли на 0,3 п.п. ВВП до 10,3% ВВП (7590,2 млрд руб.) по сравнению с январем–декабром 2014 г. Таким образом, доля нефтегазовых доходов в общем объеме доходной части федерального бюджета сократилась с 51,3% за январь–декабрь 2014 г. до 43,6% за аналогичный период 2015 г.

Расходы федерального бюджета за двенадцать месяцев 2015 г. составили 21,0% ВВП, что на 0,2 п.п. ВВП ниже расходов в аналогичный период предыдущего года; в абсолютном выражении расходы выросли на 448,6 млрд руб. или на 3,0 %. По итогам января–декабря 2015 г. федеральный бюджет исполнен с дефицитом 2,8% ВВП (2048,1 млрд руб.), что на 2,0 п.п. ВВП ниже отрицательного сальдо исполнения федерального бюджета за аналогичный период 2014 г.; ненефтегазовый дефицит сократился до 10,7% ВВП или на 0,5 п.п. ВВП относительно января–декабря 2014 г.

Таблица 1 – Основные параметры федерального бюджета в январе-декабре 2014-2015 гг.

	Январь–декабрь 2015 г.		Январь–декабрь 2014 г.		Изменение	
	млрд руб.	% ВВП	млрд руб.	% ВВП	млрд руб.	% ВВП
Доходы	13452,7	18,2	14496,9	20,4	-1044,2	-2,2
Расходы	15500,8	21,0	15052,2	21,2	448,6	-0,2
Профицит (дефицит)	-2048,1	-2,8	-555,3	-0,8	-1492,8	-2,0
Оценка ВВП, млрд руб.	73708		70976			

Источник: Федеральное казначейство РФ, расчеты Института Гайдара.

Индексы цен и уровень жизни населения

Темп прироста индекса потребительских цен в декабре 2015 г. составил 0,8% (0,8% в ноябре 2015 г.), а по отношению к аналогичному периоду 2014 г. оказался равным 12,9%. В декабре темп роста цен на продовольственные товары по сравнению с ноябрем не изменился и

составил 101,2%. Декабрьский прирост цен в группе непродовольственных товаров составил 0,4% (0,7% в ноябре). Цены и тарифы на платные услуги населению за декабрь увеличились на 0,7% в то время как в ноябре они выросли на 0,2%.

По данным опроса населения ООО «ИНФОМ», публикуемого Банком России ежемесячно, медианное значение ожидаемой инфляции на год в декабре увеличилось на 0,6 п.п. и составило 16,4%. На наш взгляд, учитывая масштабное ослабление национальной валюты в декабре 2015 г. – январе 2016 г., велика вероятность превышения инфляцией отметки 10% по итогам 2016 года.

Сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать монетарные факторы. Основной вклад в формирование относительно низких темпов роста денежной массы продолжает вносить слабый рост объемов банковского кредитования.

Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в декабре 2015 г. снизился на 5,8% (+0,7% в ноябре 2015 г.), превысив при этом уровень декабря 2014 г. на 1%, что соответствует уровню января 2005 г. В целом за IV кв. 2015 г. снижение реального эффективного курса составило 0,2%. Обесценение рубля на 8,3% по отношению доллару США до 79 руб. за долл. США по данным на 28 января 2016 г. обусловлено продолжающимся снижением цен на нефть.

В 2015 г. наблюдалось резкое ослабление динамики номинальных доходов населения и заработной платы, высокая инфляция, падение реальных доходов населения, увеличение долговой нагрузки, обусловленной высокой закредитованностью домашних хозяйств. Реальные доходы населения в 2015 г. составили 96,0% и реальная заработная плата – 90,5% от показателей 2014 г.

Падение доходов населения при сохранении высокой социально-экономической дифференциации и неравномерности в распределении доходов приводит к повышению уровня бедности и негативно отражается на характере потребительской активности. В январе–сентябре 2015 г. численность населения с доходами ниже прожиточного минимума составила 20,7 млн чел. (14,1% общей численности населения) и увеличилась по сравнению с предыдущим годом на 2,3 млн человек (1,5 п.п.).

Изменение параметров качества жизни населения зависит от уровня занятости населения, оплаты труда и социальной защиты наиболее уязвимых категорий граждан. Оплата труда в 2015 г. в денежных доходах населения составила 65,3%, социальные выплаты – 18,6%. Учитывая, что оплата труда оказывает доминирующее влияние на уровень доходов населения, обозначившаяся к концу года тенденция к снижению реальной заработной платы является основным фактором, определяющим социальные параметры уровня жизни населения в 2016 г.

9.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе

Новосибирская область занимает выгодное экономико-географическое положение и расположена рядом с промышленными центрами — Кемеровской и Омской областями, а так же Алтайским краем. Выгодное географическое положение Новосибирской области на перекрёстке важнейших транспортных магистралей, связывающих восточные и европейские районы страны, наличие развитой научно-технической базы способствуют развитию промышленности и повышению её инвестиционной привлекательности.

Экономическое и социальное развитие области определяют следующие отрасли экономики: предприятия оборонного комплекса, гражданское машиностроение, научно-образовательный и агропромышленный комплексы, а также развитая транспортная инфраструктура общегосударственного и межрегионального значения.

Порядка 20 % валового регионального продукта формирует промышленность. Ведущие отрасли - машиностроение и металлообработка (электротехническое оборудование, приборостроение, металлургическое оборудование), пищевая, электроэнергетика, цветная металлургия, химическая и нефтехимическая, чёрная металлургия, промышленность строительных материалов. По многим позициям область удерживает более высокие показатели социально-экономического развития, чем в среднем по России.

Предприятия региона поставляют продукцию на рынок, в том числе и на экспорт, продукцию машиностроения, химической промышленности, металлы и изделия из них.

В настоящий момент Новосибирская область поддерживает внешнеэкономические связи с партнерами из 97 стран мира. Основные внешнеэкономические партнеры: Украина, Казахстан, Болгария, Китай, Германия, Узбекистан, Словения, США, Франция, Южная Корея и др.

В структуре промышленного производства Новосибирской области доминируют обрабатывающие отрасли. В структуре обрабатывающих производств наибольшая доля приходится на производство продуктов питания (35,6 %), на производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (12,8 %), на металлургию (9,7 %) и производство строительных материалов — неметаллических минеральных продуктов (9,1 %).

Машиностроение — одна из ведущих отраслей промышленности области, где доминируют электрическое машиностроение (генераторы и турбины, электросталеплавильные печи), авиа- и приборостроение, производство станков, оборудования и сельскохозяйственной техники.

Предприятия региона активно работают на рынке высокотехнологичной продукции. В Новосибирской области производится:

- 75 % выпускаемых в России средств диагностики заболеваний;
- 60 % российских медицинских рентгеновских аппаратов;
- до 90 % программного обеспечения виртуализации хостинга;
- до 90 % российских приборов для жидкостной хроматографии.

Новосибирская область входит в первую десятку крупнейших производителей сельскохозяйственных товаров России.

Основными видами сельскохозяйственной продукции являются: зерно, картофель, овощи, лен, молоко, яйцо, шерсть, мясо крупного рогатого скота, свиней, овец, птицы. В незначительной степени развито коневодство, пчеловодство, звероводство и прудовое рыбоводство.

Новосибирская область — крупнейший транспортный узел восточной части России. Здесь пересекаются крупнейшие железнодорожные, автомобильные, авиационные и речные маршруты. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России.

Основными продуктами экспорта Новосибирской области являются: продукты неорганической химии, соединения органические и неорганические, черные металлы и изделия из них, механические и электрические машины, станки, турбогенераторы, ускорители частиц, древесина и изделия из нее и пр. Основные продукты импорта: одежда, теле- и радиоаппаратура, бытовая техника, приборы и аппараты оптические, фотографические и кинематографические, мебель, продукты питания.

Новосибирская область располагает ограниченным запасом минерально-сырьевых ресурсов (отмечено около 20 видов). Некоторые из них не подлежат промышленной разработке. Наиболее распространёнными ресурсами являются строительные материалы (камень, гравий, песок, известняк, мрамор, глинистые сланцы). На севере области добывают торф, нефть и газ, а также каменный уголь, в том числе и его ценную разновидность — антрацит. На Салаирском кряже находятся незначительные месторождения золота.

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

Таблица 2 – Социально-экономическое положение Новосибирской области*

<i>Январь – февраль 2016 г. в % к январю – февралю 2015 г.</i>	
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	99,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	83,6
Ввод в действие общей площади жилых домов	45,7
Грузооборот автомобильного транспорта	124,8
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	94,1
Оборот общественного питания	98,0
Объем платных услуг населению	95,7
Цены ¹⁾	
Индекс цен производителей промышленных товаров	99,1
Индекс потребительских цен	101,3
- на продовольственные товары	101,5
- на непродовольственные товары	101,5
- на платные услуги населению	100,5
Уровень жизни населения	
Реальные располагаемые денежные доходы ²⁾	79,1
Уровень безработицы ³⁾	8,2
¹⁾ Февраль 2016 г. в % к декабрю 2015 г. ²⁾ Данные за январь 2016 г. в % к январю 2015 г. ³⁾ Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за ноябрь 2015 г. – январь 2016 г., в %.	

*Источник информации - Пресс-выпуск 65 от 23 марта 2016 года

О деловой активности промышленных предприятий Новосибирской области¹

По результатам выборочного обследования деловой активности промышленных предприятий, в I квартале 2016 года 1,6% опрошенных руководителей организаций Новосибирской области признают сложившуюся экономическую ситуацию благоприятной (в I квартале 2015 года – 4,7%) и удовлетворительной – 72,4% (в I квартале 2015 года – 74,5%). Большинство респондентов (62%) считают, что общая экономическая ситуация в организации, в ближайшие 3 месяца, останется без изменений. При этом улучшения экономической ситуации ожидают 20,3% опрошенных.

В текущем квартале на экономическую ситуацию в промышленном производстве, как и прежде, оказывают влияние ряд негативных факторов:

- неопределенность экономической ситуации – 59,9% опрошенных (в I квартале 2015 года 62,3%);
- недостаток финансовых средств – 51,6% (46,2%);
- недостаточный спрос на продукцию на внутреннем рынке – 46,4% (43,4%);
- высокий уровень налогообложения – 42,7% (43,4%);
- высокий процент коммерческого кредита – 23% (29,2%);
- изношенность и отсутствие оборудования – 21,4% (25,5%).

По оценке руководителей, по сравнению с IV кварталом 2015 года, выпуск продукции в натуральном выражении остался на том же уровне у 62% опрошенных, об уменьшении сообщили 21,9% респондентов.

Только 19,8% опрошенных полагают, что уровень прибыли во II квартале 2016 года увеличится, менее половины (48,4%) промышленных предприятий сообщили, что величина прибыли останется без изменений.

¹ Источник информации - Пресс-выпуск № 57 от 17 марта 2016 года

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является объект недвижимого имущества – нежилые помещения, используемые в качестве производственно-складских и административных помещений. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

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

9.3.1. Анализ предложения на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости¹

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

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

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

В марте 2016 г. года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 1 557 объектов общей площадью 868,1 тыс. кв. м., на общую сумму 35,9 млрд. рублей. Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 59 612 руб., по торговым – 80 282 руб., по производственно-складским помещениям - 23 078 руб. За месяц средние удельные цены предложения снизились по торговым и производственно-складским помещениям на 1,1% и 0,8% соответственно, по офисным объектам – на 0,7%.

В 1 квартале 2016 года выборка для анализа первичного рынка коммерческой недвижимости составила 217 объектов общей площадью 49 240 кв. м., на общую сумму 3 006,3 млн. рублей. 53% составили офисные помещения, 37% - торговые и 10% - производственно-складские помещения. За квартал (1 кв. 2016 к 4 кв. 2015 г.) средние удельные цены предложения на первичном рынке снизились по торговым и офисным помещениям – на 4,8% и 3,5% соответственно, по производственно-складским объектам цены выросли на 2,0%.

В марте 2016 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 481 объекта общей площадью 1 271,3 тыс. кв. м., на общую сумму 469,7 млн. рублей в месяц. В марте 2016 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 538 руб., по производственно-складским помещениям 226 руб., по торговым помещениям – 793 руб. За месяц арендные ставки предложения снизились по офисным и торговым помещениям на 1,8% и 1,4% соответственно, по производственно-складским объектам ставки выросли на 0,5%.

Средний срок экспозиции в марте 2016 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 36,5 недель, по производственно-складским и торговым объектам – 34,0 и 38,5 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 23,3 недели, по производственно-складским и торговым – 20,0 и 18,4 недель соответственно.

В марте 2016 г. выборка земельных участков состояла из 269 объектов, средняя площадь участка – 13 996 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 1 846 руб.

¹ Источник информации – «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Март 2016 г.» консалтингового агентства «RID Analytics»

Структура объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г.



RID ANALYTICS

Структура объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г.



RID ANALYTICS

Таблица 3 – Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г.

Тип объекта/Показатель	Минимальная цена, руб. за 1 кв. м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв. м.	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	Стандартное отклонение цены 1 кв. м., руб.
Офисные	10 640	201 690	60 463	28 195
Производственно-складские	2 273	150 000	23 188	16 414
Торговые	10 000	808 511	84 445	85 030
По всем типам	2 273	808 511	41 304	62 875

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

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
Декабрь 2014 г.	55 610	20 275	83 518
Март 2015 г.	60 223	21 445	87 536
Июнь 2015 г.	59 124	21 712	85 401
Сентябрь 2015 г.	58 648	22 577	85 568
Декабрь 2015 г.	59 317	22 926	80 631
Январь 2016 г.	59 036	23 267	79 528
Февраль 2016 г.	60 052	23 258	81 203
Март 2016 г.	59 612	23 078	80 282

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

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
Декабрь 2014 г.**	1,7%	-0,8%	-17%
Март 2015 г.	8,3%	5,8%	4,8%
Июнь 2015 г.	-1,8%	-0,4%	-1,4%
Сентябрь 2015 г.	1,1%	1,6%	-1,6%
Декабрь 2015 г.	-1,6%	2,3%	-2,3%
Январь 2016 г.	-0,5%	1,5%	-1,4%
Февраль 2016 г.	1,7%	-0,04%	2,1%
Март 2016 г.	-0,7%	-0,8%	-1,1%
Прирост за 12 мес.*	-1,0%	7,6%	-8,3%
Прирост за год**	0,5%	0,7%	-0,4%

* к соответствующему месяцу предыдущего года ** к декабрю 2015 г.

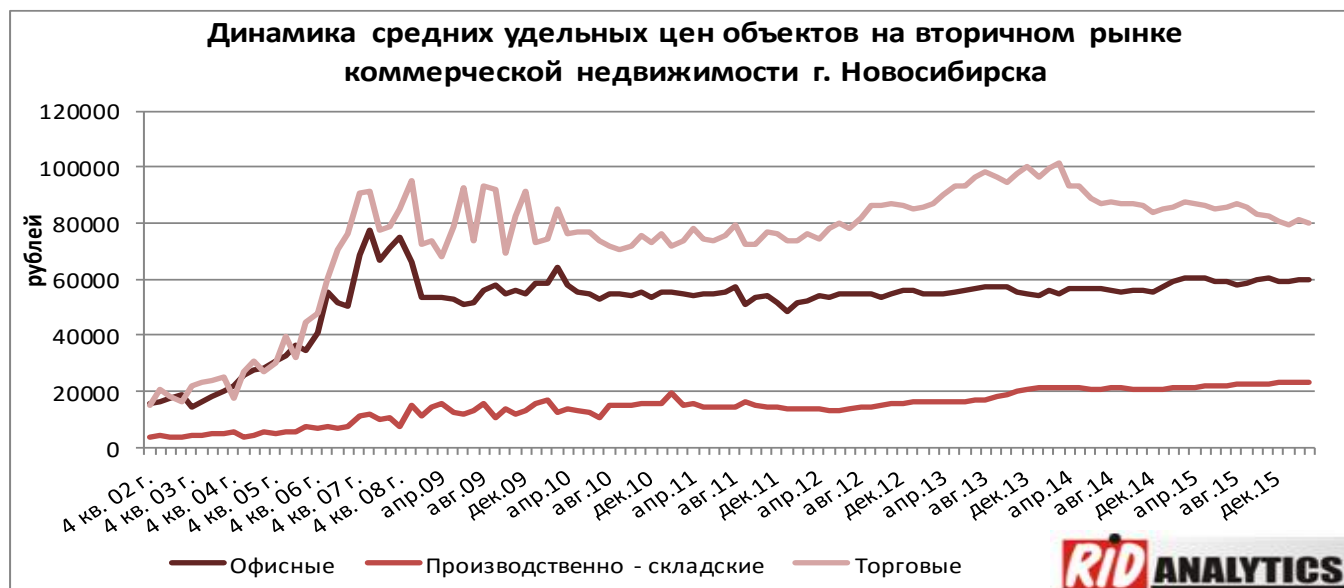


Таблица 6 – Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г.

Тип объекта/Показатель	Минимальная арендная ставка, руб. за 1 кв. м.	Максимальная арендная ставка, руб. за 1 кв. м.	Средняя арендная ставка, руб. за 1 кв. м. в месяц	Стандартное отклонение арендной ставки 1 кв. м., руб.
Офисные	100	3 200	546	218
Производственно-складские	40	1 000	231	102
Торговые	104	6 000	816	654
По всем типам	40	6 000	369	466

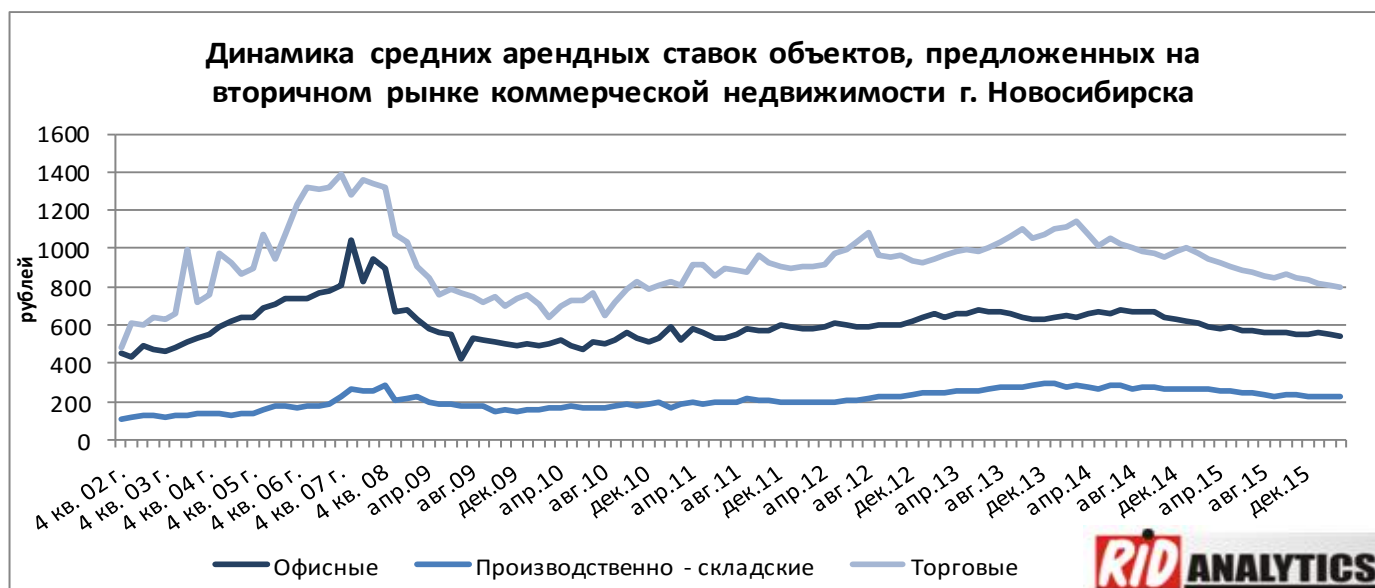
Таблица 7 – Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, руб. в динамике

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
Декабрь 2014 г.	634	269	987
Март 2015 г.	593	261	947
Июнь 2015 г.	575	247	885
Сентябрь 2015 г.	558	228	847
Декабрь 2015 г.	553	229	841
Январь 2016 г.	556	226	820
Февраль 2016 г.	548	225	805
Март 2016 г.	538	226	793

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

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
Декабрь 2014 г.	0,6%	-9,7%	-7,9%
Март 2015 г.	-6,5%	-3,0%	-4,1%
Июнь 2015 г.	-2,2%	-2,1%	-2,8%
Сентябрь 2015 г.	-0,8%	-2,8%	-1,6%
Декабрь 2015 г.	-0,2%	-2,0%	-0,5%
Январь 2016 г.	0,6%	-1,4%	-2,5%
Февраль 2016 г.	-1,4%	-0,6%	-1,8%
Март 2016 г.	-1,8%	0,5%	-1,4%
Прирост за 12 мес.*	-9,3%	-13%	-16%
Годовой прирост **	-2,7%	-1,3%	-5,6%

* к соответствующему месяцу предыдущего года; ** к декабрю 2015 г.



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

Средний срок экспозиции в марте 2016 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 36,5 недель, по торговым и производственно-складским объектам 34,0 и 38,5 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 23,3 недель, по производственно-складским и торговым – 20 и 18,4 недель соответственно.

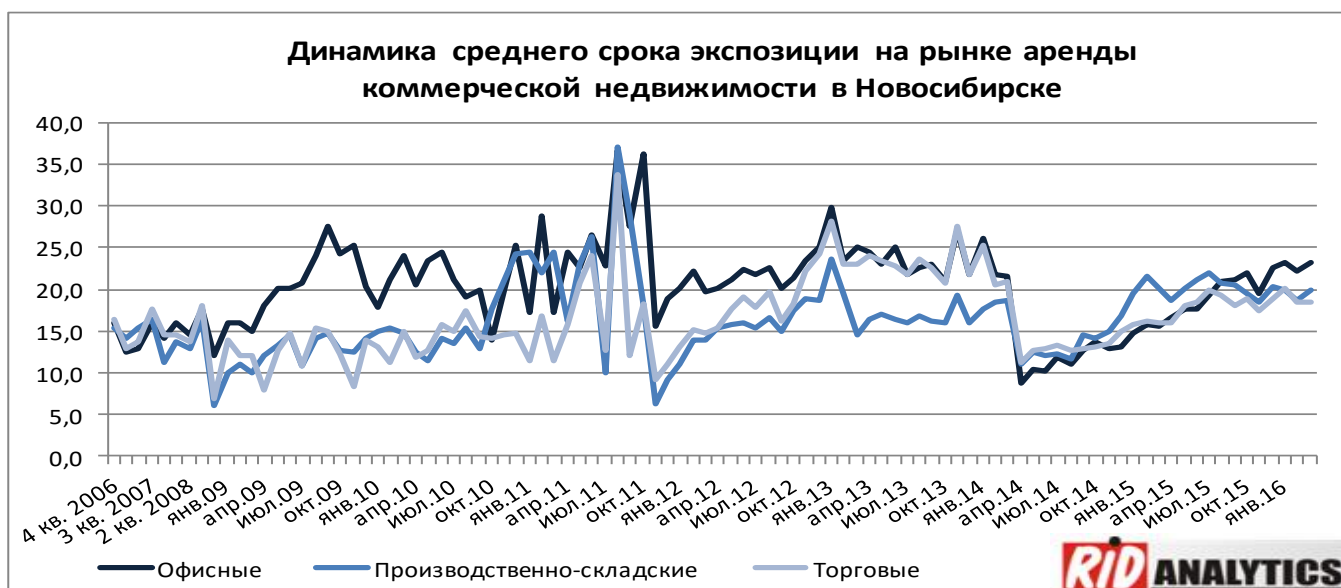
Таблица 9 – Средний срок экспозиции объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости в динамике, недель

Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Декабрь 2014 г.	25,7	27,1	27,5
Март 2015 г.	31,5	32,2	31,2
Июнь 2015 г.	32,7	33,3	33,6
Сентябрь 2015 г.	37,2	35,1	37,0
Декабрь 2015 г.	38,7	34,9	38,5
Январь 2016 г.	37,6	37,4	41,0
Февраль 2016 г.	36,2	32,2	40,2
Март 2016 г.	36,5	34,0	38,5



Таблица 10 – Средний срок экспозиции объектов на рынке аренды коммерческой недвижимости в динамике, недель

Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Декабрь 2014 г.	13,1	16,8	14,9
Март 2015 г.	15,6	20,2	16,1
Июнь 2015 г.	17,7	21,1	18,5
Сентябрь 2015 г.	21,2	20,6	18,0
Декабрь 2015 г.	22,6	20,3	19,0
Январь 2016 г.	23,3	20,0	20,1
Февраль 2016 г.	22,3	18,6	18,5
Март 2016 г.	23,3	20,0	18,4



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

Таблица 11 – Величина валового рентного мультипликатора, март 2016 г.

Тип объекта	Средняя цена продажи, руб./ кв. м	Средняя арендная ставка, руб./кв. м	ВРМ, лет
Офисные	59 612	538	9,2
Производственно-складские	23 078	226	8,5
Торговые	80 282	793	8,4

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

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

Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В *таблице 16* приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 12 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен объектов недвижимости

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1 Обременение объекта договорами аренды 1.2 Сервитуты и общественные обременения 1.3 Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1 Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2 Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1 Наличие финансового давления на сделку 3.2 Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3 Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1 Изменение цен во времени 4.2 Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1 Престижность района

	5.2 Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3 Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4 Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1 Характеристики земельного участка 6.2 Размеры и материалы строений 6.3 Износ и потребность в ремонте строений 6.4 Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1 Возможности ресурсосбережения 7.2 Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1 Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2 Наличие парковки и (или) гаража 8.3 Состояние системы безопасности 8.4 Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

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

Право собственности включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения. Право владения означает физическое обладание предметом собственности. Обычно владение означает и пользование, с отстранением всех других претендентов. Собственнику принадлежит право распоряжения. Оно (право распоряжения) выражается в праве собственника продать, заложить объект, передать его в дар, обменять, завещать по наследству, сдать в аренду по частям или полностью, передать другому лицу в бесплатное пользование.

У владельца - не собственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта, привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки, которая, как правило, составляет от 3 % до 5 % и определяется, при наличии необходимого количества аналогов, с помощью метода парных продаж.

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

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

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

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

- при срочной продаже – снижение цены по договорённости;
- при наличии финансового давления - сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются;
- при обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

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

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Как правило, величина корректировок на время экспозиции определяется на основании различных статистических данных. Динамика изменения цен и арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска приведена в разделе 12.3 настоящего отчета.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены результаты экспертных оценок скидки на торг для объектов недвижимости Новосибирска, содержащиеся в статье М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2015 г.», размещенной на сайте Новосибирского регионального объединения Российского общества оценщиков (<http://www.noroo.ru>).

Таблица 13 – Индексы рынка недвижимости Новосибирской области

Наименование объекта	Значение параметра		
	Минимум	Максимум	Среднее
Скидка на торг при продаже, %			
Торговые помещения	3	13	8
Офисные помещения	3	14	9
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Скидка на торг при аренде, %			
Торговые помещения	2	12	7
Офисные помещения	2	12	7
Производственно-складские помещения	2	15	9
Величина недозагрузки площадей			
Торговые помещения	5	19	12
Офисные помещения	5	28	17
Производственно-складские помещения	7	25	16

5. *К факторам местоположения* относятся:

- престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей;

- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами;

- транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта;

- качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных, полученных независимыми исследовательскими компаниями. В *таблицах 14 и 15* приведены данные консалтингового агентства «RID Analytics», показывающие разброс средних удельных цен объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района расположения.

Таблица 14 - Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района г. Новосибирска, март 2016 г.

Район/Тип объекта	Офисы	Производственно - складские	Торговые
Дзержинский	56 886	28 437	66 464
Железнодорожный	69 082	37 221	83 027
Заельцовский	63 840	21 964	102 258
Калининский	41 487	22 186	76 070
Кировский	49 991	28 622	46 988
Ленинский	51 232	23 355	77 954
Октябрьский	58 617	34 132	74 981
Первомайский	47 156	13 838	52 082
Советский	46 566	24 094	44 261
Центральный	64 478	26 050	136 935
Пригород	32 957	16 230	58 650

Таблица 15 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района, март 2016 г.

Район/Тип объекта	Офисы	Производственно - складские	Торговые
Дзержинский	487	247	701
Железнодорожный	543	284	924
Заельцовский	516	250	810
Калининский	399	293	767
Кировский	338	215	717
Ленинский	499	199	850
Октябрьский	516	237	673
Первомайский	428	178	651
Советский	554	146	567
Центральный	641	301	923
Пригород	285	283	512

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

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

- к характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова, наличие и режимы проявления грунтовых вод;

- из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков;

- в состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу);

- кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

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

В *таблицах 16, 17* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и аренды 1 кв. м от площади объекта (Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Март 2016 г.).

Таблица 16 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 1 кв. 2016 г.

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Число объектов	51	51	7	6
Доля от общего числа объектов	44%	44%	6%	5%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	67 149	60 323	52 962	54 222
Разница цен (в % от миним. цены)	127%	114%	100%	102%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
Число объектов	18	1	2	0
Доля от общего числа объектов	86%	5%	10%	0%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	35 804	-	-	-
Разница цен (в % от миним. цены)	100%	-	-	-
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
Число объектов	28	31	15	5
Доля от общего числа объектов	35%	39%	19%	6%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	83 905	73 295	76 987	64 708
Разница цен (в % от миним. цены)	130%	113%	119%	100%

Таблица 17 – Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, март 2016 г.

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Число объектов	1 074	261	96	56
Доля от общего числа объектов	72%	18%	6%	4%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	580	542	543	501
Разница цен (к мин. цене)	116%	108%	109%	100%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
Число объектов	532	216	233	23
Доля от общего числа объектов	53%	22%	23%	2%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	229	211	223	242
Разница цен (к мин. цене)	109%	100%	106%	115%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
Число объектов	431	214	211	78
Доля от общего числа объектов	46%	23%	23%	8%
Средняя ар. ставка, руб./кв. м.	961	891	786	724
Разница цен (к мин. цене)	133%	123%	109%	100%

В *таблице 18* приведены коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от размера их площади.

Таблица 18 – 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.

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

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

В *таблицах 19, 20* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от состояния объекта (Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Март 2016 г.).

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

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта/самоотделка	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов	81	222	36
Доля от общего числа объектов	24%	65%	11%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	56 238	61 463	72 005
Разница цен (в % от миним. цены)	100%	109%	128%
Производственно-складские			
Число объектов	21	42	2
Доля от общего числа объектов	32%	65%	3%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	17 233	26 061	-
Разница цен (в % от миним. цены)	100%	151%	-
Торговые			
Число объектов	60	205	34
Доля от общего числа объектов	20%	69%	11%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	72 777	87 876	106 399
Разница цен (в % от миним. цены)	100%	121%	146%

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

Таблица 20 - Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния

Параметры/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов	51	631	112
Доля от общего числа объектов	6%	79%	14%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м	535	558	578
Разница ставок (в % от минимальной ставки)	100%	104%	108%

Производственно-складские			
Число объектов	18	85	17
Доля от общего числа объектов	15%	71%	14%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м	249	225	262
Разница ставок (в % от минимальной ставки)	110%	100%	116%
Торговые			
Число объектов	42	298	51
Доля от общего числа объектов	11%	76%	13%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м	692	783	918
Разница ставок (в % от минимальной ставки)	100%	113%	133%

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

В таблицах 21, 22 приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от этажа расположения объекта.

Таблица 21 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа

Показатель/Расположение объекта	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Число объектов	99	97	100	79
Доля от общего числа объектов	26%	26%	27%	21%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	47 899	61 812	54 751	57 697
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	129%	114%	120%
Производственно-складские				
Число объектов	55	27	9	5
Доля от общего числа объектов	57%	28%	9%	5%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	24 548	21 109	22 011	10 063
Разница цен (в % от мин. цены)	244%	210%	219%	100%
Торговые				
Число объектов	87	249	45	10
Доля от общего числа объектов	22%	64%	12%	3%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м	60 541	99 950	76 995	43 918
Разница цен (в % от мин. цены)	138%	228%	175%	100%

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

Таблица 22 - Распределение и средние арендные ставки предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа

Показатель/Этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Число объектов	95	231	404	313
Доля от общего числа объектов	9%	22%	39%	30%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м	481	560	499	545
Разница ставок (в % от минимальной ставки)	100%	116%	104%	113%
Производственно-складские				
Число объектов	73	98	70	4
Доля от общего числа объектов	30%	40%	29%	2%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м	227	232	235	263
Разница ставок (в % от минимальной ставки)	100%	102%	103%	116%
Торговые				
Число объектов	116	426	111	8
Доля от общего числа объектов	18%	64%	17%	1%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м	637	948	659	724
Разница ставок (в % от минимальной ставки)	100%	149%	103%	114%

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

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

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

- отсутствие центральных коммуникаций приводит к снижению ценности объекта. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов.

- для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Самые напряжённые места в городе — Центральный и Железнодорожный районы. По мере удалённости от центра проблемы с парковками снижаются, на периферии их вообще нет.

Часто арендаторы переезжают в офисы с более высокой арендной платой только по той причине, что в старом офисе у них не было нормальной парковки. А нет арендаторов — нет бизнеса.

Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий): наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

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

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирска весьма развит. Объем предложения к продаже на вторичном рынке в марте 2016 г. составлял 1 557 объектов общей площадью 868,1 тыс. кв. м., на общую сумму 35,9 млрд. рублей. Объем предложения сдачи в аренду составлял 3 481 объекта общей площадью 1 271,3 тыс. кв. м., на общую сумму 469,7 млн. рублей в месяц.

Максимальное количество предложений к продаже офисных объектов в марте 2016 г. в дифференциации по районам города относится к Центральному району города (127 предложений или 21%), минимальное — в Первомайском районе (9 предложений или 1%). В Советском районе предлагалось к продаже 43 объекта офисного назначения (7% от общего объема предложений по Новосибирску).

Максимальное количество предложений к продаже торговых объектов в марте 2016 г. также относится к Центральному району (104 предложений или 17%), минимальное — в Советском районе, где предлагалось к продаже 17 объектов торгового назначения (3% от общего объема предложений по Новосибирску).

Средний срок экспозиции в марте 2016 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 36,5 недель, увеличившись за год (по сравнению с мартом 2015 г.) на 15,9%. По торговым объектам срок экспозиции составил 38,5

недель (увеличение за год составило 23,3%). На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 23,3 недели, по производственно-складским и торговым – 20,0 и 18,4 недель соответственно.

Указанный выше рост срока экспозиции на рынке продажи офисных и торговых объектов свидетельствует о превышении предложения над спросом, что предполагает возможность существенной величины скидки на торг в процессе совершения сделки купли-продажи.

Анализ ценовых тенденций рынка офисно-торговой недвижимости Новосибирска показал снижение цен за период с марта 2015 г. по март 2016 г. в размере 1,0% для офисных и 8,3% для торговых объектов. За тот же период времени арендные ставки снизились на 9,3% для офисных объектов и 16% для торговых объектов.

В марте 2016 г. выборка земельных участков состояла из 269 объектов, средняя площадь участка – 13 996 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 1 846 руб.

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

10.1. Основные понятия и термины

В соответствии с ФСО № 1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФСО № 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Обоснование выбора подходов и методов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (ФСО № 1, Часть IV п. 20). Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

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

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

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

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

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

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

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

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Подбор аналогов

Для проведения ретроспективной оценки Оценщиками были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу объектам-аналогам.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных, размещённых на сайте НГС – Недвижимость (<http://kn.ngs.ru/>), (таблица 23).

В *таблице 24* показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Таблица 23 — Информация по выставленным на продажу объектам – аналогам

№ п/п	Наименование и местоположение объектов	Физические характеристики	Цена предложения, руб.	Дата экспонирования	Источник информации
A1	г. Новосибирск, Советский район, ул. Молодости, 21	Универсальное помещение площадью 147 кв. м в цокольном этаже. Состояние хорошее, Отдельный вход. Хорошая транспортная доступность и проходимость.	4 350 000	12 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/31211763/ , Контакты: Евгений Викторович, тел. +7 (923) 236-23-15
A2	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Декабристов, 269	Универсальное торгово-складское помещение площадью 116 кв. м. Первая линия, отдельный вход.	3 200 000	25 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/26799383/ , Контакты: Антон Борисович, тел. +7 (913) 478-88-79
A3	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Виллюйская	Универсальное помещение площадью 122,2 кв. м. Цоколь (уровень 1 этажа). Отдельный вход на уровне земли. Под офис, магазин, склад, мини-производство и т.д.	3 788 200	26 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/24870092/ , Контакты: Олег Александрович тел. +7 (963) 942-73-71
A4	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Узорная	Универсальное помещение площадью 496 кв. м, 1-й этаж 272 кв. м и подвал 224 кв. м. Высота потолков 3 м, мощность 15 кВт, 2 отдельных входа.	14 990 000	26 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/30327573/ , Контакты: Неля Александровна, тел. +7 (913) 918-95-70
A5	г. Новосибирск, Кировский район, ул. Ватутина, 50	Универсальное помещение площадью 1 300 кв. м на 1 этаже 4-х этажного здания. Варианты использования не ограничены. Парковка на 70 машиномест.	39 000 000	26 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/25606303/ , Контакты: Батраз Борисович, тел. +7 (383) 319-01-67

Таблица 24 — Корректировки по сравнимым продажам

№ корр.	Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	A1	A2	A3	A4	A 5
	Цена предложения	руб.	-	4 350 000	3 200 000	3 788 200	14 990 000	39 000 000
	Площадь объектов	кв.м.	770,7	147	116	122,2	496	1 300
	Цена 1 ед. сравнения	руб./кв. м	-	29 591,84	27 586,21	31 000,00	30 221,77	30 000,00
Корректировки относительно объекта оценки								
1	Право собственности	-	полное	полное	полное	полное	полное	полное
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	29 591,84	27 586,21	31 000,00	30 221,77	30 000,00
2	Условия финансирования	-	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	29 591,84	27 586,21	31 000,00	30 221,77	30 000,00
3	Условия сделки	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	29 591,84	27 586,21	31 000,00	30 221,77	30 000,00
4	Условия рынка	-						
4.1	Дата предложения	-	03 июня 2016	12 мая 2016	25 мая 2016	26 мая 2016	26 мая 2016	26 мая 2016
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	29 591,84	27 586,21	31 000,00	30 221,77	30 000,00
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка	%	-	- 17	- 17	- 17	- 17	- 17
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 5 030,61	- 4 689,66	- 5 270,00	- 5 137,70	- 5 100,00
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	24 561,23	22 896,55	25 730,00	25 084,07	24 900,00
5	Местоположение	-	Советский район, ул. Инженерная	Советский район, ул. Молодости	Октябрьский район, ул. Декабристов	Октябрьский район, ул. Виллойская	Первомайский район, ул. Узорная	Кировский район, ул. Вагутина
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
6	Уровень отделки	-	ремонт	ремонт	ремонт	ремонт	ремонт	ремонт
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0

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

7	Наличие парковки	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
8	Площадь объекта	кв.м.	770,7	147	116	122,2	496	1 300
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
9	Инженерные коммуникации	-	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
10	Этажи	-	1 - 4	цоколь	1	цоколь	1	1
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
11	Транспортн. доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	Общая величина корректировки по пп. 5-11	руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Данные для выводов								
	Суммарная коррекция	руб./кв. м	-	- 5 030,61	- 4 689,66	- 5 270,00	- 5 137,70	- 5 100,00
	в % от цены 1 кв. м	%	-	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м	-	24 561,23	22 896,55	25 730,00	25 084,07	24 900,00
	Весовой коэффициент	-	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемых помещений		руб./кв. м	24 634,37					

Проверка однородности выборки

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

$$CV = \sigma / V_{cp}, \quad (1)$$

где CV – коэффициент вариации,

σ – среднее квадратичное отклонение,

V_{cp} – средняя величина цен предложения по объектам-аналогам.

$$\sigma = \sqrt{\frac{(V_1 - V_{cp})^2 + (V_2 - V_{cp})^2 + \dots + (V_n - V_{cp})^2}{n}}$$

$$V_{cp} = \frac{V_1 + V_2 + \dots + V_n}{n}$$

где V_1, \dots, V_n – цены предложения по разным объектам-аналогам,

n – количество объектов-аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность используемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 до 20% - относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения крайних значений.

Расчет коэффициента вариации в данном случае, исходя из цен предложений продажи выбранных объектов-аналогов, показывает, что его величина составляет 3,9%; т.о. коэффициент вариации находится в допустимом диапазоне (изменчивость вариационного ряда незначительная).

Обоснование корректировок

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

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

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

4. *Условия рынка.*

4.1. *Время экспонирования (дата предложения).* Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке и, соответственно, на уровень продаж. Составляющими времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты сравнения. Все объекты – аналоги выставлены на продажу практически одновременно с датой оценки, корректировка не требуется.

4.2.Приведение цены предложения к цене продажи. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Величина поправки в размере 17%, что соответствует диапазону экспертных значений скидки на торг для объектов производственно-складского назначения (*таблица 13* раздела 9.3 настоящего отчета).

5.Местоположение. Данный элемент сравнения подразумевает соответствие объекта оценки и объектов сравнения одному и тому же товарному рынку. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон по отношению, например, к центру города. Объекты-аналоги, по мнению оценщика, сопоставимы с объектом оценки по транспортной доступности, состоянию окружающей природно-антропогенной среды, развитости социально-бытовой инфраструктуры, престижности расположения, корректировка на местоположение для них не требуется.

6. Уровень отделки. По информации владельцев, объекты-аналоги выставлены на продажу с ремонтом, корректировка не требуется.

Допущение: Осмотр аналогов лично оценщиком не производился. Вывод о характеристиках аналогов был сделан на основании данных продавцов.

7. Поправка на наличие парковки вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. По информации специалистов агентств недвижимости, все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют парковочные места, корректировка не требуется.

8. Поправка на площадь В связи с отсутствием корректных данных о зависимости средних удельных цен объектов производственно-складского назначения от их площади (*таблица 16* раздела 9.3 настоящего отчета), оценщиком принято решение отказаться от введения корректировки по данному параметру.

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

10. Поправка на этажность. Оцениваемые помещения расположены на 1 – 4 этажах, объекты-аналоги – на 1-м и цокольном этажах зданий, корректировка для них по данному показателю, по мнению оценщика, нецелесообразна.

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

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

$$W_i = K_i^{-1} / (K_1^{-1} + K_2^{-1} + K_3^{-1} + K_4^{-1} + K_5^{-1}), \text{ где:}$$

K_1, K_2, K_3, K_4, K_5 – величина суммарной корректировки цены предложения 1 кв. м первого, второго, третьего, четвертого и пятого объектов–аналогов (в %);

W_i – вес i – го аналога.

С учетом произведенных корректировок стоимость 1 кв. м оцениваемых помещений составила **24 634,37 рублей.**

В таком случае, рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 770,7 кв. м, составляет:

$$24\,634,37 \cdot 770,7 = 18\,985\,709 \text{ рублей.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, расположенных в здании № 2 (Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на 03 июня 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) округленно составляет:

18 986 000 (восемнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.

10.6. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

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

Формула расчета рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / R, \quad (2)$$

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

Определение чистого операционного дохода

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

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (3)$$

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

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

Основанием для расчета потенциального валового дохода для объекта оценки в настоящей работе являлись доходы от сдачи в аренду помещений объекта с учетом их фактического использования на дату оценки, т.е. в качестве офисных помещений.

Для выбора объектов-аналогов использована информация о сдаче в аренду помещений универсального назначения, опубликованная в сети Интернет (<http://kn.ngs.ru/>).

Для последующего расчета отобраны 5 объектов, максимально схожих с оцениваемыми офисными помещениями по характеристикам местоположения и площади.

В *таблице 25* приведена информация о сдаче в аренду объектов сравнения, а также указаны источники этой информации. Далее в *таблице 26* приведены результаты корректировок величин арендных ставок объектов-аналогов в отношении к объекту оценки по важнейшим ценообразующим факторам, зависящим от характеристик объекта, результаты корректировок и расчетная величина рыночной годовой ставки арендной платы для объекта оценки.

Таблица 25 — Информация о сдаче помещений в аренду

Наименование и местоположение объектов	Физические характеристики	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц	Дата экспонирования	Источник информации
1	2	3	4	5
Аналог А1 г. Новосибирск, Советский район, ул. Часовая, д. 6 к5	Сдаётся в аренду универсальное помещение площадью 300 кв. м, расположено на 3-м этаже в административно-торговом 4-х этажном здании на первой линии. Кабинетная система. Коммунальные услуги (кроме электричества и воды, оплачиваемых по счетчику, включены в оплату.	350	26 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/5437648/ , тел. +7 (913) 765-68-22
Аналог А2 г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Нижегородская, 270	Сдаётся в аренду универсальное помещение площадью 800 кв. м на 1, 2 и цокольном этажах. Подойдет под складское, производственное, торговое и офисное использование. Удобный подъезд, есть грузовой лифт до 1500 кг. Высота потолков 3,8 м.	375	23 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/11501121/ тел. +7 (913) 912-38-38
Аналог А3 г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова	Сдаётся в аренду универсальное помещение площадью 100 кв. м. Отдельный вход, светлое, первая линия. Коммунальные услуги включены в оплату	400	26 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/31307353/ тел. +7 (913) 891-05-50 Оксана
Аналог А4 г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Инская	Сдаётся в аренду универсальное помещение площадью 357 кв. м. Отдельный вход, цокольный этаж. Первая линия, интернет, ОПС, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Развитая транспортная развязка. Использование: под магазин, автосалон, шоу-рум, банк, офис и т.д. Высота потолков 3,5 м.	400	25 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/30875943/ тел. +7 (913) 924-24-00 Римма Алекперовна
Аналог А5 г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Грибоедова, 117	Сдаётся в аренду универсальное помещение площадью 278 кв. м. Естественное освещение (окна) во всех кабинетах. Все коммуникации проведены. Выделены тепловые и электрические мощности. Подойдет под офис, производство, теплый склад.	250	12 мая 2016 г.	http://kn.ngs.ru/view/26595673/ тел. +7 (913) 935-00-95 Роман Владимирович

Таблица 26 — Корректировка по аренде помещений

№ коррект.	Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Ставка арендной платы	руб./ кв. м в месяц		350	375	400	400	250
	Площадь помещений, сдаваемых в аренду	кв. м	770,7	300	800	100	357	278
Корректировки относительно объекта оценки								
	Годовая ставка арендной платы (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м в год		4 200,00	4 500,00	4 800,00	4 800,00	3 000,00
1	Качество передаваемых прав		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0	0	0
	скорректированная ставка	руб./ кв. м		4 200,00	4 500,00	4 800,00	4 800,00	3 000,00
2	Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./ кв. м		4 200,00	4 500,00	4 800,00	4 800,00	3 000,00
3	Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
	скорректированная ставка	руб./кв. м		4 200,00	4 500,00	4 800,00	4 800,00	3 000,00
4	Условия рынка							
4.1	Дата предложения		03 июня 2016	26 мая 2016	23 мая 2016	26 мая 2016	25 мая 2016	12 мая 2016
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
	скорректированная ставка	руб./кв. м		4 200,00	4 500,00	4 800,00	4 800,00	3 000,00
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	корректировка	%		-15	-15	-15	-15	-15
	величина корректировки	руб./кв. м		- 630,00	- 675,00	- 720,00	- 720,00	- 450,00
	скорректированная ставка	руб./кв. м		3 570,00	3 825,00	4 080,00	4 080,00	2 550,00

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

5	Местоположение		Советский район	Октябрьский район	Октябрьский район	Октябрьский район	Октябрьский район	Октябрьский район
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
6	Физические характеристики							
6.1	Площадь		770,7	300	800	100	357	278
	корректировка	%		-7,9	0	-7,9	-7,9	-7,9
	величина корректировки	руб./кв. м		- 282,03	0	- 322,32	- 322,32	- 201,45
6.2	Технич. сост. и оснащен.		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
7	Экономические характеристики		одинаковые					
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
8	Сервис и дополнит. элементы		одинаковые					
	корректировка	%		0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
	Величина кор-ки по пп. 5-8	руб./кв. м		- 282,03	0	- 322,32	- 322,32	- 201,45
Данные для выводов								
	Скорректированная ставка	руб./кв. м		3 287,97	3 825,00	3 757,68	3 757,68	2 348,55
	Суммарная коррекция	руб./ кв. м		- 912,03	- 675,00	- 1 042,32	- 1 042,32	- 651,45
	в % от годовой ставки	%		21,7	15,0	21,7	21,7	21,7
	Весовой коэффициент			0,1836	0,2656	0,1836	0,1836	0,1836
Итоговая годовая ставка арендной платы		руб./ кв. м	3 430,61					

Проверка однородности выборки

Расчет коэффициента вариации, произведенный в соответствии с *формулой 1* исходя из цен предложений сдачи в аренду выбранных объектов-аналогов, показывает, что его величина составляет 15,8%; таким образом, коэффициент вариации находится в допустимом диапазоне (изменчивость вариационного ряда средняя).

Обоснование корректировок

Корректировка на различие в передаваемых правах. Поскольку функциональное использование объектов оценки и объектов-аналогов совпадают, а расчет производится с применением метода капитализации чистого операционного дохода от сдачи объектов в аренду, т.е. принимается, что передаваемое право для объекта оценки — право аренды, что совпадает с правовым режимом объектов-аналогов, корректировка по этому элементу сравнения не производилась.

Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки — расчет арендатора с арендодателем за счет собственных средств, поэтому данная корректировка не вводилась.

Корректировка на условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения, либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не производится.

Корректировка на 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:

$$Ц_{п.4} = Ц_{п.3} + Ц_{п.3} \cdot K_{экс}/100 + Ц_{п.3} \cdot K_{торг}/100, \quad (4)$$

где:

$Ц_{п.4}$ — итоговая цена аренды, полученная в результате корректировок по п. 4;

$Ц_{п.3}$ — итоговая цена аренды, полученная в результате корректировок по п. 3;

$K_{экс}$ — корректировка на время экспонирования объекта-аналога (%);

$K_{торг}$ — поправка на торг (%).

Корректировка на время экспонирования не вводилась, поскольку дата экспонирования объектов-аналогов практически совпадает с датой оценки.

Отличие цены предложения от цены сделки подлежит корректировке, определяемой на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. Указанная корректировка для всех объектов-аналогов определена на уровне 15% (соответствует диапазону скидки на торг при аренде производственно-складских объектов по результатам экспертных оценок, приведенным в *таблице 13* раздела 9.3 настоящего отчета).

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировки по данному параметру определяются с учетом отдаленности от центра деловой активности, престижности района и качества окружения, транспортной доступности объекта оценки и объектов-аналогов. Для всех объектов-аналогов указанные характеристики местоположения идентичны объекту оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на физические характеристики. Данная корректировка проводится из учета влияния на выбранную единицу сравнения (ставку арендной платы) таких ценообразующих факторов, как площадь, техническое состояние и оснащение помещений и проч. Корректировка по площади введена в отношении объектов-аналогов А1, А3-А5 в размере -7,9% на основании данных компании «RID Analytics» о зависимости арендных ставок производственно-складских объектов от площади объекта, приведенным в *таблице 17* раздела 9.3 настоящего отчета). Корректировка на характеристики технического состояния и оснащения не вводилась.

Корректировка на экономические характеристики. Как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов можно сделать заключение о равенстве их экономического положения вследствие соответствия использования объектов принципу ННЭИ и равных возможностях по ресурсосбережению. Корректировка по этому элементу сравнения не производилась.

Корректировка на сервис и дополнительные элементы. Выбранные объекты-аналоги по наличию дополнительных элементов сервиса практически идентичны с объектом оценки. Корректировка по этому элементу сравнения не производилась.

С учетом произведенных корректировок рыночную арендную ставку 1 кв. м для помещений оцениваемого здания примем равной **3 430,61 руб./кв. м** в год с учетом НДС.

Рассчитаем потенциальный валовый доход для помещений оцениваемого здания по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = A \cdot S, \quad (5)$$

где: **A** — годовая ставка арендной платы за 1 кв. м площади, сдаваемой в аренду;

S — площадь оцениваемых помещений, пригодная для сдачи в аренду.

Таким образом, потенциальный валовый доход для нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м ПВД = 3 430,61 · 770,7 = **2 643 971 рублей**.

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Дополнительные доходы} \quad (6)$$

Недоиспользование объекта недвижимости определяется коэффициентом, рассчитываемым по формуле:

$$K_{нд} = (D_n \cdot T_c) / N_a, \quad (7)$$

где **D_н** - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

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

N_а - число арендных периодов в году.

Поскольку расчет потенциального валового дохода производился на основе рыночных арендных ставок, оценщик посчитал наиболее корректным в данном случае воспользоваться рыночными данными о величине удельных операционных издержек¹, интервал которых для производственно-складских помещений составляет 13,4-21,3% от валового дохода. В последующем расчете применен типовой показатель параметра – **18,8%**.

По сложившейся на дату оценки практике арендных отношений, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), вследствие чего потери от недосбора арендных платежей примем равными нулю.

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

¹ Источник информации – статья «Типы объектов-аналогов доходной недвижимости», журнал «Оценочная деятельность» № 1/2008 г.

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

Определение нормы (коэффициента) капитализации

Норму (коэффициент) капитализации определим, используя данные компании «RID Analytics» о средних величинах цен предложений продажи и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска (*таблицы 3 и 6* настоящего отчета). В соответствии с ними средняя цена предложения продажи и арендная ставка для производственно-складских объектов в марте 2016 года составили 23 188 рублей за 1 кв. м и 231 рублей за 1 кв. м в месяц соответственно.

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

$$R = (A_{\text{ср.}} \cdot 12 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3) / (V_{\text{ср.}} \cdot K_4), \quad (8)$$

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

K_1 – коэффициент, учитывающий поправку на торг при аренде;

K_2 – коэффициент, учитывающий недозагрузку площадей при аренде;

K_3 – коэффициент, учитывающий затраты на содержание объекта недвижимости;

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

K_4 – коэффициент, учитывающий поправку на торг при продаже.

Поправки на торг при аренде и продаже примем в размере 9% и 11% соответственно, что соответствует средним величинам диапазонов значений этого параметра для объектов производственно-складского назначения, определенным экспертным методом (*таблица 13* настоящего отчета). В таком случае: $K_1 = (100 - 9)/100 = 0,91$; $K_4 = (100 - 11)/100 = 0,89$.

Среднее значение процента недозагрузки для производственно-складских объектов составляет 16% (*таблица 13* настоящего отчета), отсюда коэффициент $K_2 = (100 - 16)/100 = 0,84$.

Для расчета коэффициента K_3 используем типовой удельный показатель эксплуатационных затрат в структуре арендной платы для производственно-складских помещений 18,8%. Тогда $K_3 = (100 - 18,8)/100 = 0,812$.

Расчет нормы (коэффициента) капитализации с учетом определенных выше величин параметров формулы (8) приведен в *таблице 27*.

Таблица 27 – Расчет нормы капитализации R

Наименование параметра	Величина параметра
Средняя арендная ставка $A_{\text{ср.}}$, руб./кв. м в месяц	231
Количество месяцев в году	12
Коэффициент, учитывающий поправку на торг при аренде K_1	0,91
Коэффициент, учитывающий недозагрузку площадей при аренде K_2	0,84
Коэффициент, учитывающий затраты на содержание объекта K_3	0,812
Чистый операционный доход от сдачи в аренду, руб./кв. м в год	1 720,56
Средняя цена предложения продажи $V_{\text{ср.}}$, руб./кв. м	23 188
Коэффициент, учитывающий поправку на торг при продаже K_4	0,89
Скорректированная средняя цена предложения продажи, руб./кв. м	20 637,32
Норма (коэффициент) капитализации, %	8,34

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом с учетом принятой нормы капитализации и операционных расходов, относящихся к объекту, приведен в *таблице 28*.

Таблица 28 – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование параметра	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход, руб. в год	2 643 971
Потери от недозагрузки (16% от ПВД), руб./год	423 035
Действительный валовый доход, руб. в год	2 220 936
Операционные расходы (18,8% от ПВД), руб. в год	497 067
Чистый операционный доход, руб. в год	1 723 869
Общая норма капитализации Y, %	8,34
Рыночная стоимость помещения, рублей	20 669 892

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, расположенного в здании № 2 (Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, определенная в рамках доходного подхода, в том числе стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 03 июня 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) округленно составляет:

20 670 000 (двадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 29 — Сравнительный анализ критериев согласования

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

Таблица 30 - Сравнительный анализ альтернатив по критерию А

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

Таблица 31 — Сравнительный анализ альтернатив по критерию Б

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

Таблица 32 — Сравнительный анализ альтернатив по критерию В

Подход	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода
Сравнительный	1	5	6	0,83
Доходный	0,2	1	1,2	0,17
Итого:			7,2	1

Таблица 33 — Расчет весовых коэффициентов для использованных подходов оценки

Критерий	А	Б	В	Весовые коэффициенты
Вес критерия	0,42	0,32	0,26	
Сравнительный подход	0,50	0,50	0,83	0,59
Доходный подход	0,50	0,50	0,17	0,41
Итого:				1

Таблица 34 — Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Подходы		Итоговая величина
	Сравнительный	Доходный	
Весовые коэффициенты	0,59	0,41	
Рыночная стоимость помещения общей площадью 3304,9 кв. м, рублей	18 986 000	20 670 000	19 676 440

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 3304,9 кв. м, номера на поэтажном плане: 11-50 (1 этаж), 8-31 (2 этаж), 10-56 (3 этаж), 5-38 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:50, расположенных в здании № 2 (Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 03 июня 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

19 676 000 (девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей.

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

Оценщик

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. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136 – ФЗ (в ред. от 08.11.2007 г.).
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 03.12.2011 г., изм. От 28.07.2012 г.).
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3): Утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299.
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7): Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
6. Международные стандарты оценки. Седьмое издание (МСО 2005). – М.: Российское общество оценщиков, 2005.
7. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 (ССО РОО 2015): Утвержден Советом Российского общества оценщиков (Протокол № 07-Р от 23.12.2015 г), <http://sraroo.ru>.
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: «Питер», 2001.
9. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: «МКС», 2007.
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник. - М.: «Финансы и статистика», 2007.
11. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2011».
12. «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Март 2016 г.» АН «RID Analytics».
13. «Экономическое развитие России № 2 2016 г.» Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара (www.iet.ru).
14. Сайт Новосибирскстата <http://novosibstat.gks.ru>.
15. Сайт Центрального Банка России www.cbr.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
(Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вольский Виталий Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5000 № 300264, выдан 25.05.2001г.

ОВД Калининского района г. Новосибирска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 29 » февраля 2008г., регистрационный № 003859

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 02 » марта 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0017043 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 15210B400F102

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)	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
1 000 000 (Один миллион) рублей	0,17%	1 700 (Одна тысяча семьсот) рублей

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

☒ безналичным платежом ☒ единовременно в срок не позднее 18.12.2015 г.

Срок действия Договора страхования: с «19» декабря 2015 г. по «18» декабря 2016 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Новосибирский филиал:

630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42
Тел. (8-383) 20-11-311, доб.145

От имени Страховщика:

Руководитель дирекции страхования предприятий
Новосибирского филиала САО «ВСК»



Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

Дата выдачи Страхового полиса: «19» декабря 2015 г.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**

№15210B400U020

INSURANCE POLICY
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
СТРАХОВАТЕЛЬ: *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)	Страховой тариф (в % от стр. суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000 (Пять миллионов) рублей	0,15%	7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<input checked="" type="checkbox"/> безналичными на расчетный счет Страховщика <input checked="" type="checkbox"/> единовременно не позднее «14» августа 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «15» августа 2015 г.	по «14» августа 2016 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СООАО «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 Факс. (8-383) 211-03-04

От имени Страховщика:

Руководитель группы подготовки страховой документации

Новосибирского филиала САО «ВСК»

С. В. Клименко

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

Дата выдачи 15 августа 2015 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Документы, относящиеся к Объекту оценки)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 10.02.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимости №А-3 от 14.01.2014 г.

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 770.7 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-10(1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9(3 этаж), 1-4 (чердак). Этаж: 1,2,3,чердак.

Адрес (местоположение):

Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26

Кадастровый (или условный) номер:

54:35:091450:51

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.02.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/042/2014-115

Государственный регистратор:

/ Агафонова И. В. /



54 АЕ 328765



110/4019-7016

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

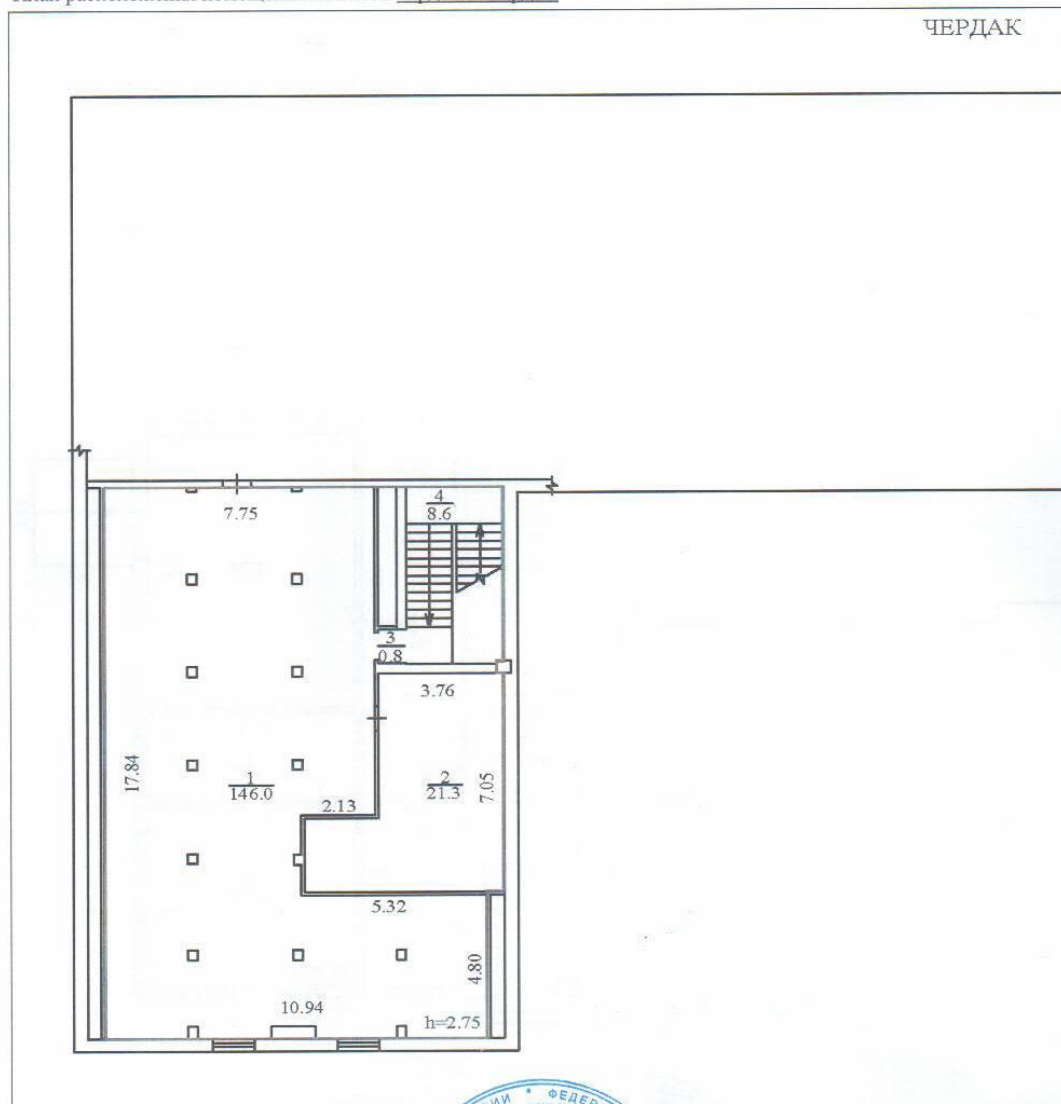
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Кадастровый номер: 54:35:091450:51

План расположения помещения на этаже чердак № чердак:



Масштаб 1: 215

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

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

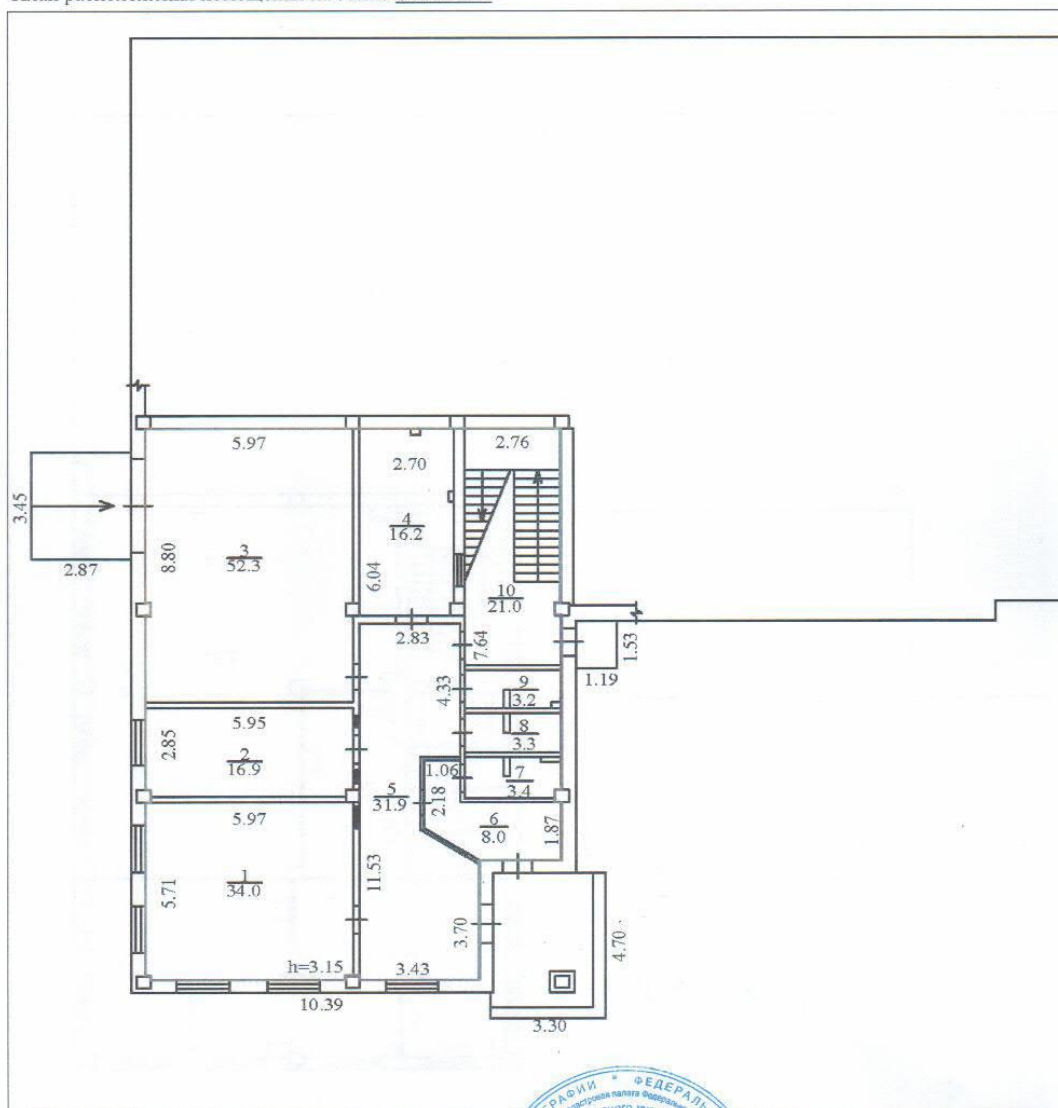
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

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

Кадастровый номер: 54:35:091450:51

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 199

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



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

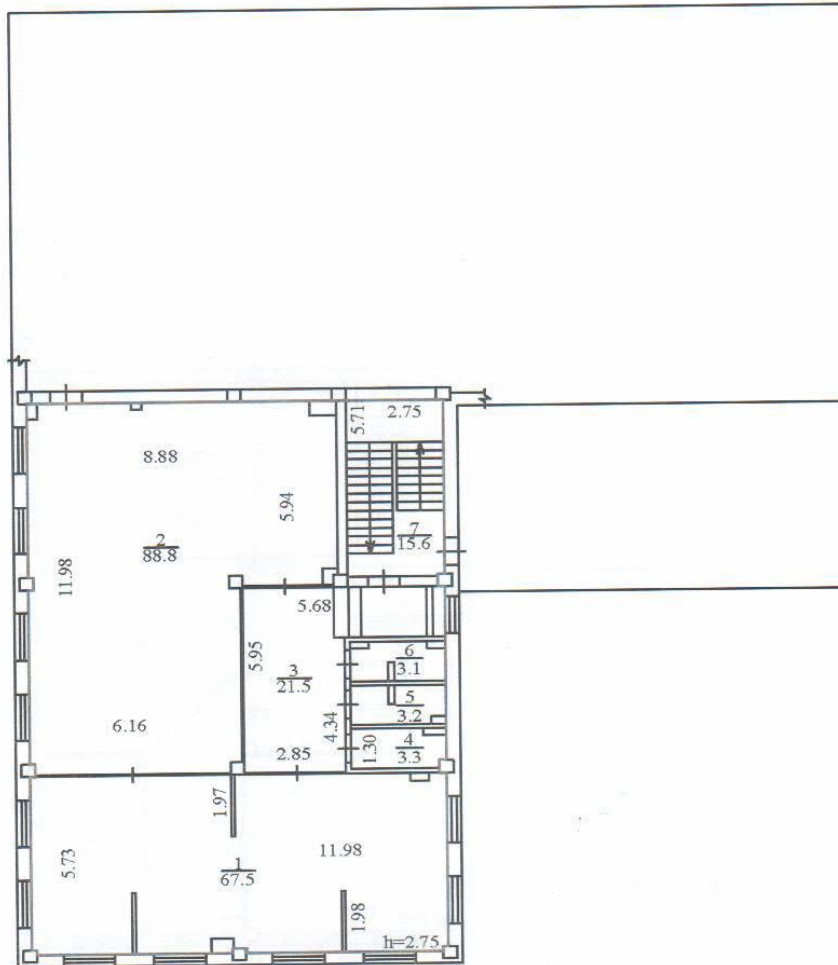
Лист №	4	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

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

Кадастровый номер: 54:35:091450:51

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

2 ЭТАЖ



Масштаб 1: 476

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



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

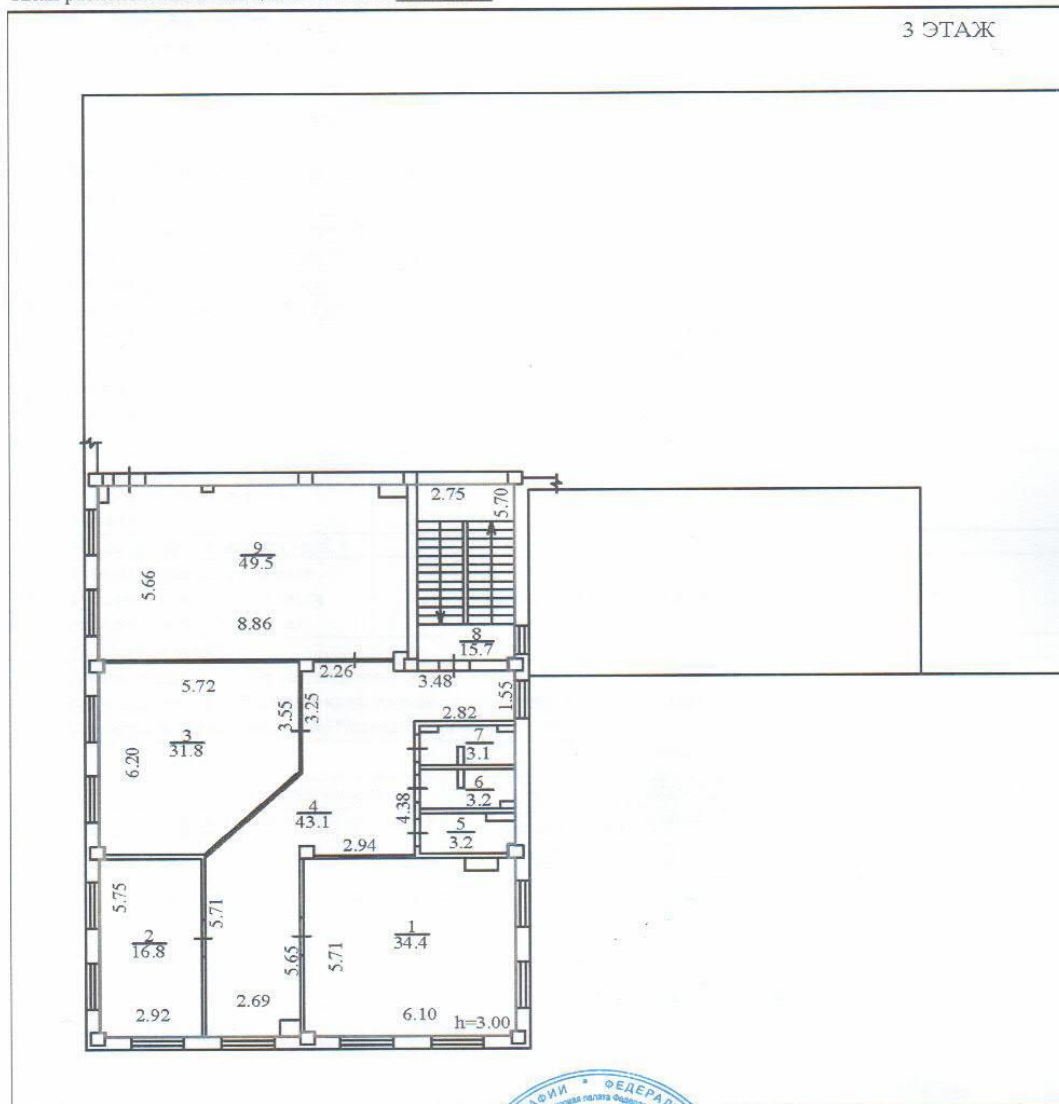
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Кадастровый номер: 54:35:091450:51

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 201

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



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



31 мая 2016г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв.м, номера на поэтажном плане 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51, по состоянию на 31 мая 2016 года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
16 569 491,53	15 257 537,77

Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ»


/А.Р. Зырянова/


Исп. Шишкина Н.С.
Тел./факс (383) 218-75-81, доб.211

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Информация об объектах-аналогах)

Аналоги продажи

Аналог А1

Вариант № 31211763, обновлено 12.05.2016, опубликован 07.04.2016, просмотров — 252

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район, ул. Молодости, д. 21
ОБЪГЭС

4 350 000 руб. 29 592 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

147 м²

Детали

Год постройки 2006

Интернет Да

Комментарий

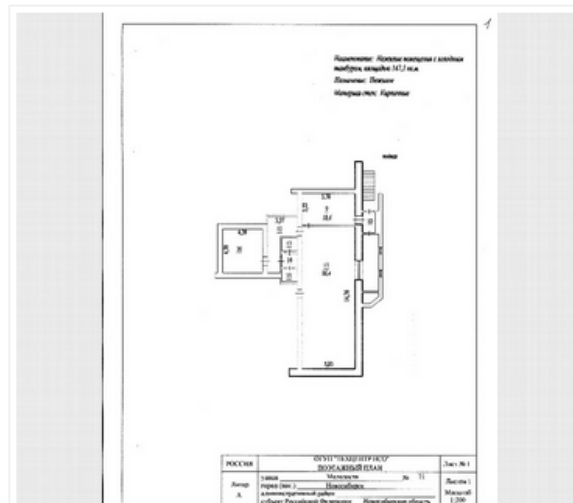
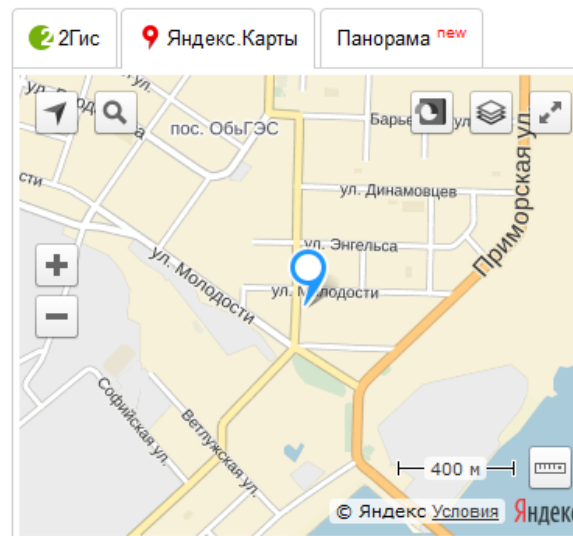
«Продается нежилое помещение площадью 147 кв.м. в цокольном этаже (ул. Молодости). Хорошее состояние. Имеется санузел. Отдельный вход. Хорошая транспортная доступность и проходимость. Прямая продажа. Документы готовы

Контакты

[Евгений Викторович](#)



+7 (923) 236-23-15 Звонить в рабочее



Аналог А2

Вариант № 26799383, номер в Организации 150, обновлено 25.05.2016, опубликован 06.10.2015, просмотров — 1 283

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Декабристов, д. 269

Ориентир — Лобова

3 200 000 руб. 27 586 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

116 м²

Детали

Интернет	Да
----------	----

Комментарий

универсальное (**торгово-складское**) помещение, расположенное в **200 м. от ул. Кирова**.

Первая линия, отдельный вход на ул. Лобова

Состоит: склад 91.4 м² (высота потолка 4,2 м.), сан узел, подсобка/малый склад - 24 м² и 18 м² - офис/торговое помещение. Помещение в собственности, земля в собственности.

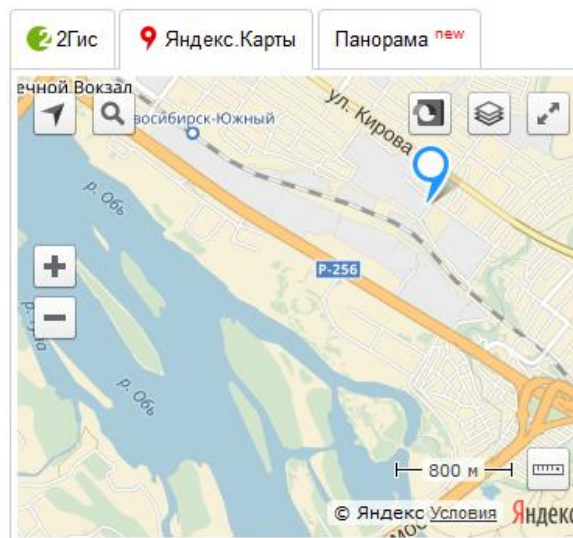
Возможна продажа с арендаторами 35 000

рублей/мес., коммунальные платежи возмещаются арендатором отдельно.

Контакты

Антон Борисович

+7 (913) 478-88-79



Аналог А3

Вариант № 24870092, обновлено 26.05.2016, опубликован 17.06.2015, просмотров — 336

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилкойская
Ориентир — ЖК Ваш Выбор

3 788 200 руб. 31 000 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

122.2 м²

Детали

Интернет	Нет
----------	-----

Комментарий

Коммерческое помещение.

Большой новый жилой комплекс "Ваш выбор", с населением около 5000 чел.
Отличный цоколь (уровень Первого этажа).
В четырех-подъездном 17-ти этажном жилом доме.
Помещение находится в третьем подъезде.
Отдельный вход на уровне земли.
Три окна, все окна выше уровня земли одно из которых выходит во двор ЖК.
Подойдет под офис, магазин, склад, мини-производство и т.д.

Сдача 4-ый квартал 2016г.

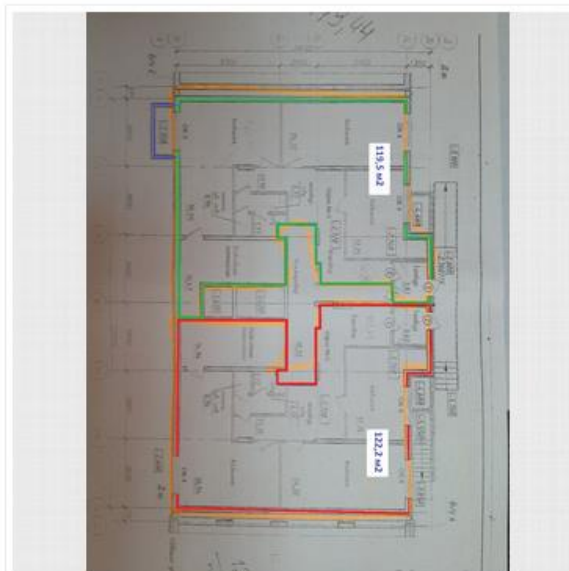
На схеме выделено красным цветом.
Помещение выделенное зеленым цветом так-же продается.

Продажа от инвестора.

Контакты

Олег Александрович

+7 (963) 942-73-71
+7 (923) 700-57-20



Аналог А4

Вариант № 30327573, обновлено 26.05.2016, опубликован 24.02.2016, просмотров — 336

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Первомайский район, ул. Узорная

14 990 000 руб. 30 222 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

496 м²

Детали

Интернет

Нет

Комментарий

Продам универсальные площади в первомайском районе

Первый этаж - - площадь 272 кв. м.

Подсобные помещения в цоколи 224 кв. м.

Своя система отопления с регулированием мощностей.

Выкуплены 15 кв. м

Отдельных 2 входа.

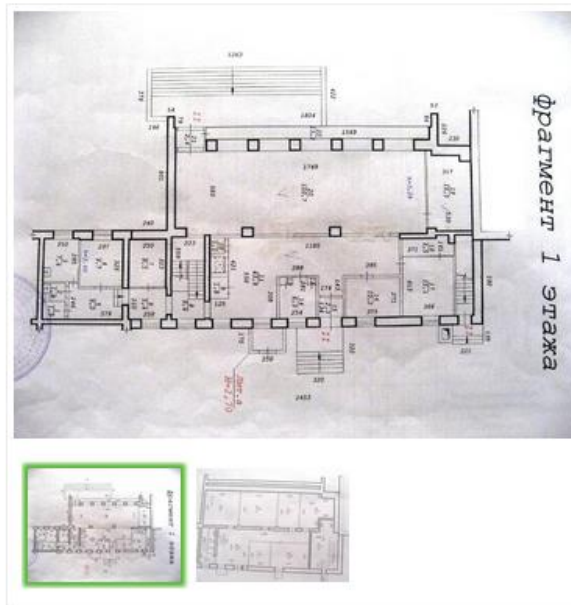
Возможна продажа отдельно подвала, высота потолков 3 метра.

Звоните, договоримся.

Контакты

[Неля Александровна](#)

+7 (913) 918-95-70



Аналог А5

Вариант № 25606303, обновлено 26.05.2016, опубликован 04.08.2015, просмотров — 455

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Кировский район, ул. Ватутина, д. 50

Ориентир — ТЦ "Мега"

39 000 000 руб. 30 000 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

торг

Площадь

1 300 м²

Детали

Год постройки

2012

Комментарий

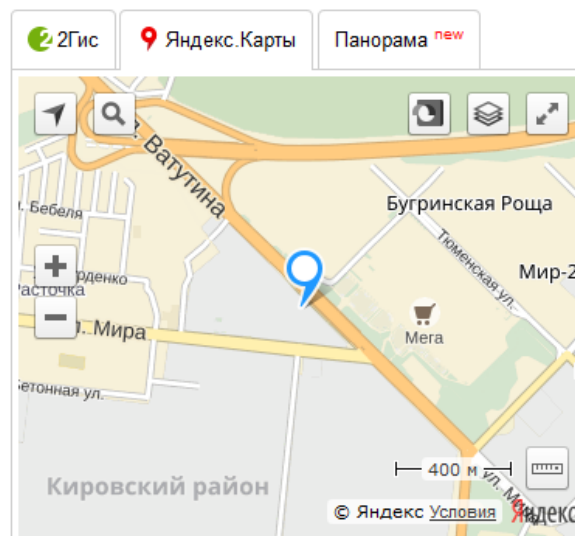
Предлагается к продаже первый этаж четырёхэтажного отдельностоящего здания. Варианты использования не ограничены. Подъезд с улицы Ватутина. Парковка на 70 машиномест.

Контакты

Батраз Борисович



8 (383) 319-01-67



Аналоги аренды

Аналог А1

Вариант № 5437648, обновлено 26.05.2016, опубликован 05.12.2013, просмотров — 309

[Обратить внимание модератора](#)

Сдам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район, ул. Часовая, д. 6 к5

ОбьГЭС

Ориентир — микрорайон "Левые Чёмы"

350 руб./мес. за м²

[Предложить свою цену](#)

Цена за объект: **105 000 руб./мес.**

Площадь

300 м²

Комментарий

Универсальное помещение расположено на 3-ем этаже в административно-торговом 4-х этажном здании на первой линии ул. Кабинетная система. В нескольких кабинетах есть вода.

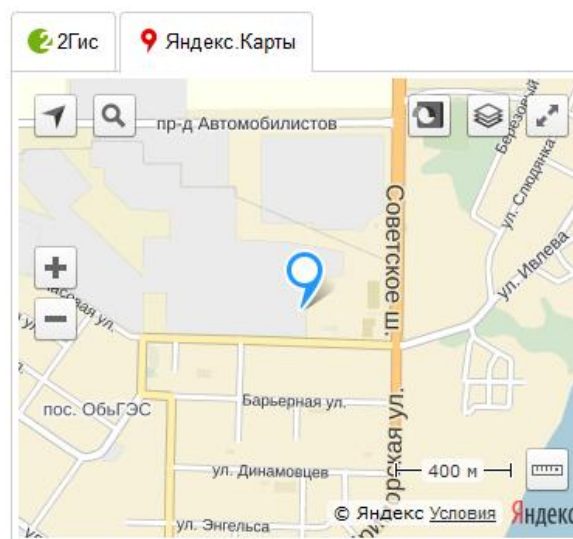
В здании: столовая, аптека, кассы приема платежей, торговые ряды.

КУ (кроме света и воды, они оплачиваются по счетчику) включены в оплату.

Контакты

[Отдел аренды](#)

☎ **8 (383) 345-13-41** с 9 до 18
+7 (913) 765-68-22



Аналог А2

Вариант № 11501121, обновлено 23.05.2016, опубликован 08.09.2014, просмотров — 1931

[Обратить внимание модератора](#)

Сдам универсальное помещение

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Нижегородская, д. 270

Ориентир — УАЗспецпроект

375 руб./мес. за м²

[Предложить свою цену](#)

Цена за объект: 300 000 руб./мес.

Площадь

800 м²

Детали

Интернет Да

Комментарий

Сдам новое универсальное помещение с евроремонтом.

Подойдет как складское, производственное, мелкооптовый магазин, выставочный зал, офисные помещения и др.

Не упустите возможность снять отличные теплые помещения на двух этажах + цокольный этаж в трехэтажном здании - от собственника! Полностью укомплектован и оборудован. Удобный подъезд, есть грузовой лифт до 1500 кг. Вода, электроэнергия.

Каждый этаж по 200 м², высота потолков 3,8 м.

На третьем этаже расположены офисные помещения VIP класса с дизайнерским ремонтом, отдельный вход, которые занимают весь этаж. Общая площадь офисных помещений 200 кв.м. Холл, 5 кабинетов + кабинет руководителя с приемной секретаря. Интернет, телефон. Удобный въезд, ворота. г. Новосибирск, Октябрьский р-н, Нижегородская 270/5.

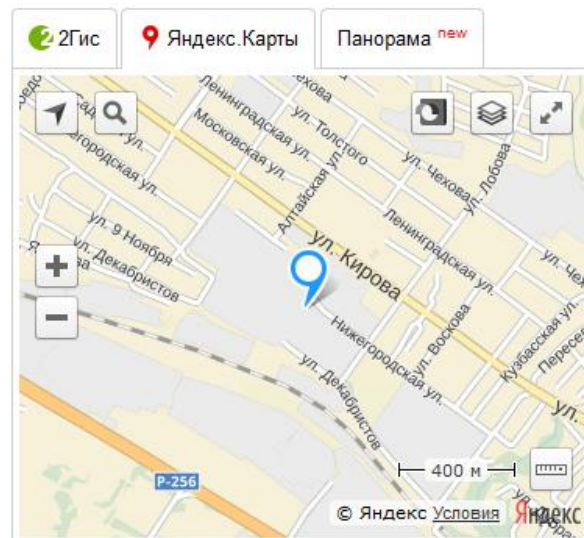
Аренда от собственника, всё всего за 300 000 руб.!

При необходимости можем предоставить дополнительно на одной территории складские помещения до 500 м², цена договорная.

Контакты

[по объявлению](#)

+7 (913) 912-38-38



Аналог А3

Вариант № 31307353, обновлено 26.05.2016, опубликован 12.04.2016, просмотров — 58

[Обратить внимание модератора](#)

Сдам универсальное помещение

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова

400 руб./мес. за м²

[Предложить свою цену](#)

Цена за объект: 40 000 руб./мес.

Площадь

100 м²

Детали

Интернет

Нет



Комментарий

Сдам универсальное помещение. Отдельный вход, светлое, первая линия. Все включено.

Контакты

Оксана



+7 (913) 891-05-50
8 (383) 380-51-04

Аналог А4

Вариант № 30875943, обновлено 25.05.2016, опубликован 22.03.2016, просмотров — 143

[Обратить внимание модератора](#)

Сдам универсальное помещение

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Инская

400 руб./мес. за м²

[Предложить свою цену](#)

Цена за объект: **142 800** руб./мес.

Площадь

357 м²

Детали

Интернет

Нет

Комментарий

Сдам в аренду.Цокольный этаж Отдельный вход (въезд). Первая линия, интернет, ОПС, приточно-вытяжная вентиляция ,кондиционирование. размещение рекламы на фасаде, Развитая транспортная развязка, огромный автотрафик. Возможность размещения транспорта как на открытой автопарковке, так и в тёплой, охраняемой парковке. Использование под магазин, авто-мотосалон, шоу-рум, банк, фитнес-центр, офис и т.д.Высота потолков 3.50м.

Контакты

[Римма Алекперовна](#)



+7 (913) 924-24-00

8 (383) 375-22-22



Аналог А5

Вариант № 26595673, обновлено 12.05.2016, опубликован 29.09.2015, просмотров — 55

[Обратить внимание модератора](#)

Сдам универсальное помещение

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Грибоедова, д. 117

Никитинский

Ориентир — Октябрьский суд

250 руб./мес. за м²

[Предложить свою цену](#)

Цена за объект: **69 500 руб./мес.**

торг

Площадь

278 м²

Детали

Год постройки 2011

Интернет Да

Комментарий

Подойдет под офис, производство, теплый склад.

2 выхода. Общая площадь 272 м2. Естественное

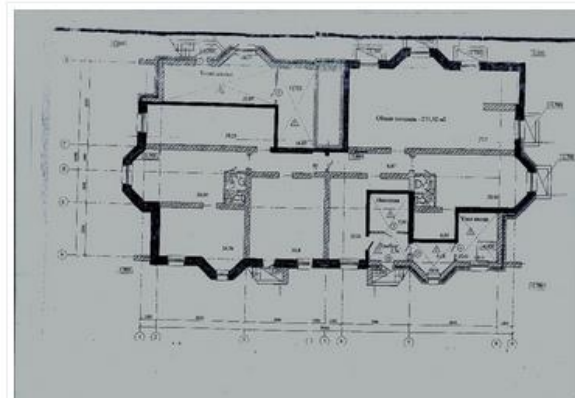
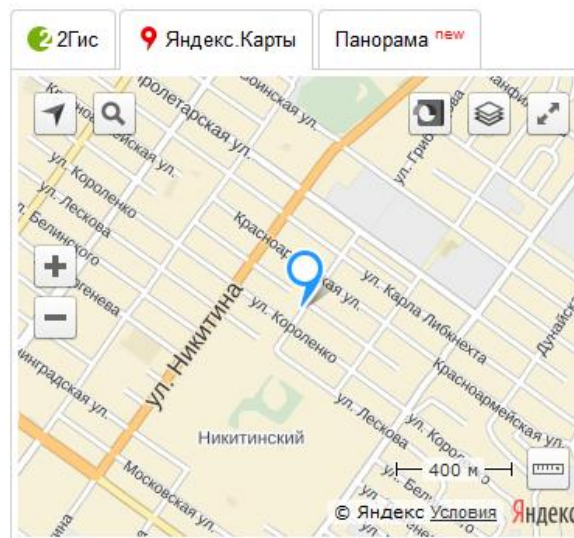
освещение (окна) во всех кабинетах.

Все коммуникации проведены. Выделены тепловые и

электрические мощности, проведены

электромонтажные работы, куплены современные

приборы отопления.



Организован независимый от дома узел учета тепловой энергии. Счетчики на воду и электричество.

Т.к. этаж цокольный, затраты на отопление будут минимальными - даже в зимнее время приборы отопления включать нет необходимости.

10 кВт электромошностей.

Проведена пожарно-охранная сигнализация.

Организована система вентиляции.

Выполнена черновая отделка (полы-стяжка, стены-гипсокартон)

Все общедомовые коммуникации организованы удобным для пользователя образом.

Транспортная доступность:

1 квартал от ул. Никитина, 5 минут до остановки Карла Либкнехта. Проблем с парковкой нет.

Покупателю в подарок готовый дизайн-проект, который с минимальными корректировками подойдет под помещение любого назначения.

Установлены все новые бронированные стеклопакеты.

Возможна аренда части помещений.



Контакты

[Роман Владимирович](#)



8 (383) 266-60-35
+7 (913) 935-00-95

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
(Фотографии Объекта оценки)











