

ЗАО «Сибирское правовое агентство»

630091, РФ, г. Новосибирск, Красный проспект, 77б, т./ф. (383) 221-92-49

УТВЕРЖДАЮ

**Генеральный директор
ЗАО «Сибирское правовое агентство»**

_____ **С.Г. Мороз**

«01» июня 2017 г.

ОТЧЕТ № 33Н-17

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

Дата оценки объекта: 01 июня 2017 года

Дата составления отчета: 01 июня 2017 года

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

Исполнитель: ЗАО «Сибирское правовое агентство»

**Новосибирск
2017 г.**

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

Уважаемая Анна Ренановна!

На основании Дополнительного соглашения №21 от 19 мая 2017 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г. ЗАО «Сибирское правовое агентство» произвело оценку справедливой стоимости доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18.

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

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений ***справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: 33-36, этаж: 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 01 июня 2017 года округленно составляет:***

***635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 96 864 рублей 41 копеек.***

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ЗАО «Сибирское правовое агентство»

С.Г. Мороз

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. 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	8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	9
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	10
8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	10
8.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	10
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	11
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	11
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	17
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	31
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	32
10.1. Основные понятия и термины	32
10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки	33
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	34
10.4. Обоснование выбора подходов и методов	35
10.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом	37
10.6. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом	47
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	77

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Основание для проведения оценки**

Дополнительное соглашение №21 от 19 мая 2017 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 01 июня 2017 года справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием и стоимость установленного в помещении оборудования, округленно составляет:

***635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) рублей,
в том числе НДС – 96 864 рублей 41 копейка.***

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м и доля в праве пользования земельным участком
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки в полном объеме приведены в разделе 8 настоящего отчета
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на помещение и доля в праве аренды земельного участка
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют (http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	01 июня 2017 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
---	---

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки:

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

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Цхай Ольга Сергеевна
Место нахождения оценщика	г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б
Почтовый адрес оценщика	630091, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б
Контактный телефон	(383) 221-92-49, 221-91-62
E-mail	sibpravo@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Включен в реестр членов Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 30 марта 2009 г. Регистрационный номер 005543
Место нахождения СРО	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом высшего профессионального образования ВСА №0687802, выдан Новосибирским государственным университетом экономики и управления 05.06.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Обязательная гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК», страховая сумма по договору страхования составляет 3 000 000 рублей, срок действия – с 21 сентября 2016 г. по 20 сентября 2017 г., полис страхования № 16210B400F064
Стаж работы	9 лет

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

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

Деятельность юридического лица, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», застрахована Полис № 16210B400U018 страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор от 15.08.2016 г., срок страхования с 15.08.2016 г. по 14.08.2017 г. Лимит ответственности 5 000 000 рублей. Страховая компания САО "ВСК".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а Отчет составлен в 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;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Свод Стандартов и Правил Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 06.09.2012 г. за № 54АД 786126;
- Кадастровый паспорт помещения, составленный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 17 декабря 2013 г.;
- План помещений и экспликация к плану, составленные ОГУП «Техцентр НСО» 28 мая 2012 г.;
- Технический паспорт на здание № 4 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка, выполненный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 11 мая 2011 г.;
- Акт приемки объекта капитального строительства приемочной комиссией (форма № КС-14) от 22.12.2011 г.;
- Договор аренды земельного участка от 06.03.2014 № 8рз;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости доли в праве общей долевой стоимости по состоянию на 01 июня 2017 г.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

В рамках настоящей работы на первом этапе заключено Дополнительное соглашение №21 от 19 мая 2017 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

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

На третьем этапе оценщиками проведен анализ возможности расчета стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. Сделан вывод о возможности и целесообразности применения метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода. Выполнено обоснование отказа от доходного 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 доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение, назначение: нежилое, общая площадь 63,5 кв. м, адрес (местоположение): г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18. Описание объекта оценки произведено на основании технического паспорта, визуального осмотра объекта и прилегающей территории, а также на основании информации, относящейся к объекту оценки, представленной заказчиком.

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права – общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки 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 – 550 152,80 руб. Остаточная стоимость на 01.07.2017 г. – 487 599,14 руб.

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

Основные характеристики здания

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

16	Вентиляция	приточно-вытяжная
17	Дополнительные элементы	телефон, интернет, охранная сигнализация

Назначение и характеристики оцениваемых помещений

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

Отделка помещений соответствует их назначению и существующим стандартам, стены оштукатурены, побелены, полы – бетонные, облицованные гранитной плиткой, потолки – подвесные из асбоцемента.

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

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

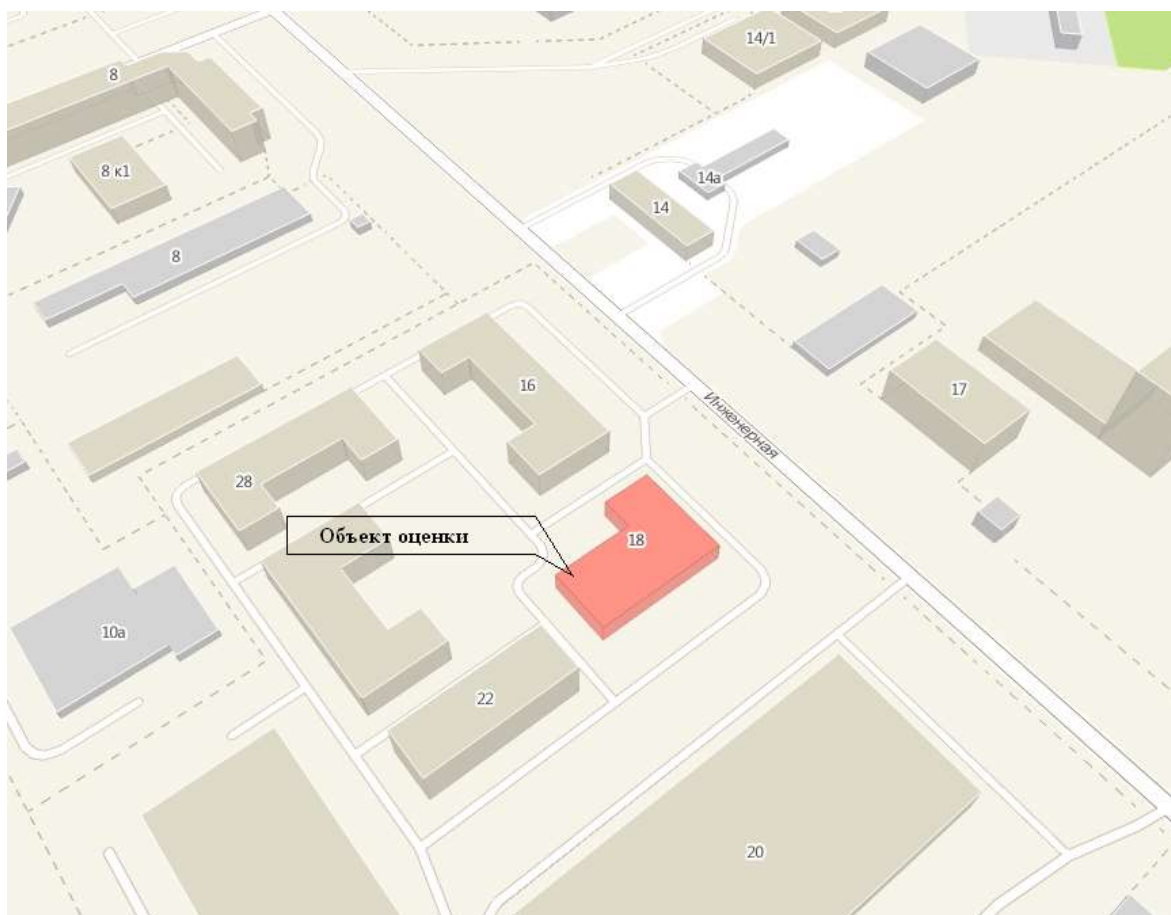
Здание с оцениваемым помещением расположено на земельном участке кадастровый номер 54:35:091450:4. Право Заказчика оценки на земельный участок - право аренды в соответствии с договором аренды земельного участка № 8рз от 06.03.2014 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемых помещений – трансформаторная подстанция.

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

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



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

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

9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

- Военные нападения НАТО, организация внутренних конфликтов и сетевых революций (Югославия, Ирак, Афганистан, Ливия, Киргизия, Узбекистан, Молдавия, Египет, Алжир, Тунис, Грузия, Украина, Сирия);
- Наличие более 730 военных баз США за рубежом. Размещение новых баз и средств ПВО НАТО у границ России: в Польше, Румынии, Прибалтике;
- Экономические санкции против России, выражающиеся в основном в ограничении инвестиций и продажи ряда технологичных товаров, а также в запрете операций по счетам крупнейших российских компаний. В 2014 году были также угрозы отключить Россию от системы международных расчётов SWIFT;
- Обрушение (спланированное или спонтанное, на это есть разные точки зрения) цен нефтяного рынка резким наращиванием добычи сланцевой нефти в США, несмотря на убыточность этого направления и необратимый ущерб собственной экосистеме.

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

Таблица 1. – Основные экономические показатели Российской Федерации¹

Наименование	Март 2017г., млрд.руб	В % к		I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	феврал ю 2017г.		март 2016г. в % к		I кв. 2016г. в % к I кв. 2015г.
					марту 2015г.	феврал ю 2016г.	
Валовой внутренний продукт	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций	116,0	94,1	95,5	95,0
Оборот розничной торговли	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал	14639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

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

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

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

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

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

Таблица 2. – Показатели импортозамещающих производств

Наименование	Март 2017г. в % к		I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.
	марту 2016г.	февралю 2017г.	
Обрабатывающие производства	101,0	117,4	99,2
из них:			
производство пищевых продуктов	105,1	114,3	102,4
производство напитков	105,4	135,5	104,0
производство табачных изделий	83,6	86,6	74,5
производство текстильных изделий	105,4	110,2	103,8
производство одежды	117,9	141,4	108,5
производство кожи и изделий из кожи	100,9	119,3	107,8
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	105,0	115,7	104,2
производство бумаги и бумажных изделий	106,3	111,8	108,9
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	92,8	116,1	91,4
производство кокса и нефтепродуктов	100,6	107,5	98,2
производство химических веществ и химических продуктов	105,2	109,4	107,5
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	115,9	127,5	113,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	107,1	117,8	104,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	100,9	123,8	102,9
производство металлургическое	96,5	115,9	91,1
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	80,1	127,7	91,6
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	105,2	134,9	93,2

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

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

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

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

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

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

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 02.05.2017г., – 9,25% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 государственные целевые программы по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки, а также около 700 млрд. руб. средств регионов.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, это резко повысило цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг, снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг не первой необходимости, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические результаты после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов, этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается социальными проблемами (вытекающими из причин внешнего характера). Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие.

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

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для собственника) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

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

9.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу, расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Главные реки – Обь и Омь.

Территория – 177,8 тысяч кв. км. Новосибирская область находится в умеренном климатическом поясе, климат континентальный. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков. В Новосибирской области по данным Новосибирскстата, на 01.01.2015 г. проживает 2 746 822 человек, из которых 2 156 818 человек – городские жители.

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

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

Таблица 3 – Социально-экономическое положение Новосибирской области*

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

*Источник информации - Пресс-релиз № 110 от 25 мая 2017 года

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

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

В структуре городской территории 34,2 % занимает селитебная часть (включая индивидуальную застройку), 12,6 % – производственная, 37,8 % – ландшафтно-рекреационные

зоны (в т.ч. и садово-огородные участки), 8,5 % – поверхностные воды, 6,9 % – прочие, в том числе свалки и кладбища. При этом 28,6 % селитебной территории занято производственно-складскими объектами.

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

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

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

Экономика

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

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

Промышленность

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

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

Транспорт

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

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

виды современных самолетов отечественного и зарубежного производства пассажирского и грузового назначения. Наличие аэропорта столь высокого класса обеспечивает динамичную связь нашего города с крупнейшими мегаполисами мира, что делает комфортным осуществление международных деловых и туристических визитов.

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

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

Строительство

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

Новосибирск в последние годы демонстрирует высокие темпы жилищного строительства и входит в число лидеров в России, обеспечивающих наибольшие объемы ввода жилья. В 2015 году введено 1738 тыс. кв. м общей площади жилья, в том числе 195 тыс. кв. м индивидуальных жилых домов. В целях обеспечения реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» и перехода к комплексному освоению территорий в городе определены крупные территории для комплексного жилищного строительства. В городе реализуется ведомственная целевая программа по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья.

Активно ведется строительство объектов общественно-административного, спортивно-оздоровительного и культурно-развлекательного назначения, торговых комплексов.

Торговля и сфера услуг

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

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

Новосибирск является одним из крупнейших в России региональных центров оптовой торговли. В 12 километрах от Новосибирска создан промышленно-логистический парк общей площадью 2000 га, где реализуются крупные инвестиционные проекты.

Сфера бытовых услуг имеет в своем составе более 3,2 тыс. предприятий с приемной сетью и филиалами.

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

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

9.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

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

9.3.1. Рынок специализированной недвижимости

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

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

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

9.3.2. Рынок коммерческих земельных участков по состоянию на март 2017 года

В общем объеме предложений земельных участков в разрезе по удаленности наибольшая доля в структуре приходится на районы, граничащие с центром. Наиболее высокие средние удельные цены на земельные участки Новосибирска – в центральных районах (Центральный, Железнодорожный и Засельцовский районы). В среднем цена их в 2,5 раза выше, чем в районах, граничащих с центром, и в 4,5 раза, чем в удаленных.

Большинство в общей структуре предложений по назначению – это участки для строительства производственных помещений и логистическо-складских комплексов.

Наибольшая средняя цена земельных участков по назначению приходится на земельные участки под административные и торговые здания, среди которых часто встречаются участки с рабочим проектом и проработанными техническими условиями. Также достаточно высокие средние цены наблюдаются для участков под строительство СТО, крытые надземные и подземные стоянки автомобилей и других видов автосервиса

Таблица 4. – Средние цены предложения коммерческих земельных участков, руб. за 1 кв. м в динамике

Период	Средняя цена продажи 1 кв. м, рублей
Январь 2017 года	1 914
Февраль 2017 года	1 978
Март 2017 года	1 945

Таблица 5. – Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике, руб. за 1 кв. м

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Засельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
Январь 2017 года	1 255	5 923	1 032	1 991	1 838	1 718	4 514	2 061	860	11 396	527
Февраль 2017 года	3 815	-	1 730	1 805	1 745	1 685	4 408	1 658	2 122	7 768	523
Март 2017 года	6 559	5 684	2 281	2 503	1 737	1 357	5 987	1 658	2 243	7 209	502

Таблица 6. – Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади в динамике, руб. за 1 кв. м

Период/Район	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	Более 30 тыс. кв. м.
Январь 2017 года	5 502	4 058	2 193	1 462	682
Февраль 2017 года	5 425	3 574	1 823	1 357	732
Март 2017 года	4 997	3 674	2 401	1 531	670

Таблица 7. – Средние цены земельных участков за 1 кв. м., предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска в зависимости от назначения, в динамике, руб.

Период/Район	Под жилое	Под офисное	Под производственно-складское	Под торговое
Январь 2017 года	4 853	3 954	669	3 096
Февраль 2017 года	5 974	2 295	693	2 879
Март 2017 года	4 100	3 644	733	2 677

Таким образом, основными ценообразующими факторами на рынке продажи коммерческих земельных участков в г. Новосибирск являются:

1. Местоположение в рамках административных районов;
2. Площадь земельных участков;
3. Назначение застройки.

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

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

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

Анализ цен предложений по продаже и аренде специализированных объектов

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – трансформаторные подстанции.
- Местоположение – г. Новосибирск.

В результате проведенного анализа на рынке продажи и аренды не было выявлено объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Анализ цен предложений по продаже земельных участков

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – земельные участки под общественно-деловую застройку.
- Категория земель – земли населенных пунктов.
- Местоположение – Советский и Первомайский районы г. Новосибирск.

В результате было выявлено 3 объекта, представленных к продаже, перечень которых приведен в таблице 8.

Таблица 8. – Земельные участки под общественно-деловую застройку, расположенные в Советском и Первомайском районах г. Новосибирск, предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Цена продажи, руб.	Цена продажи 1 кв. м, руб./кв. м	Источник информации
1	Земельный участок	г. Новосибирск, Советский район, ул. Приморская	1 600	7 000 000	4 375	http://land.ngs.ru/view/14310493/
2	Земельный участок	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Старое шоссе	1 000	3 200 000	3 200	http://land.ngs.ru/view/14879771/
3	Земельный участок	г. Новосибирск, Первомайский район, Бердское шоссе, ориентир - разъезд Иня	1 500	4 000 000	2 667	http://land.ngs.ru/view/12771773/
	Итого, среднее значение			-	3 414	
	Минимальное значение			-	2 667	
	Максимальное значение			-	4 375	

Цена предложения 1 кв. м земельного участка под общественно-деловую застройку находится в диапазоне 2 667 – 4 375 руб./кв. м, средняя стоимость 1 кв. м – **3 414 руб./кв. м.**

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

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

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

Средняя цена предложения земельных участков в г. Новосибирск в марте 2017 года составила 1 945 рублей.

Средняя цена предложения земельных участков в Советском районе г. Новосибирск в марте 2017 года составила 2 243 рублей.

Средняя цена предложения 1 кв. м земельного участка под общественно-деловую застройку, расположенного в Первомайском и Советском районах г. Новосибирск, на дату оценки находится в диапазоне от 2 667 руб. до 4 375 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 может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Процедура оценки рыночной стоимости земельных участков включает пять этапов:

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

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

экономическая ситуация в регионе с характеристикой состояния рынка земли и недвижимости).

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

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

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

10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (ФСО № 7, Часть VI, п. 15).

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

10.4. Обоснование выбора подходов и методов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, Часть III

п. 13). Сравнительный подход базируется на утверждении, что рыночная стоимость объектов, находящихся в одной стране или регионе и имеющих сходные производственно-эксплуатационные характеристики, будет различаться незначительно.

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

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

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

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

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

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

10.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

$$\text{Стоимость объекта недвижимости} = \text{стоимость земельного участка} + \text{стоимость нового строительства} - \text{накопленный износ.}$$

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

Определение стоимости земельного участка

Заказчиком не были представлены документы на земельный участок, относящийся к зданию № 4 комплекса зданий Технопарка. Площадь земельного участка, относящегося к зданию, в котором расположено оцениваемое помещение, определена кадастровыми инженерами ЗАО «Сибирское правовое агентство» расчётным путём и, по состоянию на дату оценки, составила 3 745,15 кв. м. Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемый объект, составляет 84,95 кв. м.

Принимая во внимание, что площадь здания № 4 составляет 2 799,4 кв. м, а площадь оцениваемого объекта – 63,5 кв. м, определяем площадь земельного участка, приходящуюся на оцениваемый объект, а именно:

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Подбор аналогов

Для проведения оценки Оценщиками были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах предложения к продаже земельных участков, размещённые в сети Интернет <http://land.ngs.ru/>, www.avito.ru и другие. Поскольку оцениваемый земельный участок в данной работе рассматривается как условно свободный, выбор объектов-аналогов произведен с учетом этого допущения, т.е. среди земельных участков, свободных от капитальной застройки зданиями и сооружениями. Информация по объектам-аналогам представлена в *таблице 9*.

С помощью построения корректировочной таблицы Оценщиками были устранены различия между сопоставимыми объектами и объектом оценки по перечисленным ниже элементам сравнения. В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

Таблица 9 — Характеристики объектов-аналогов продажи земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок коммерческого назначения	Земельный участок коммерческого назначения	Земельный участок коммерческого назначения
Адрес объекта	-	г. Новосибирск, Советский район, ул. Приморская	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Старое шоссе	г. Новосибирск, Первомайский район, Бердское шоссе, ориентир - разъезд Иня
Цена предложения, руб.	-	7 000 000	3 200 000	4 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	39 423,0 (согласно данным публичной кадастровой карты в соответствии с кадастровым номером)	1 600	1 000	1 500
Цена предложения, руб./кв. м	-	4 375	3 200	2 667
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м		3 414		
Коэффициент вариации, %		25,60		
Зарегистрированные права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	-	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года
Наличие обременений	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен
Наличие строений	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	Под общественно-деловую застройку	Под общественно-деловую застройку	Под общественно-деловую застройку	Под общественно-деловую застройку
Возможность обеспечения инженерными коммуникациями	Обеспечен инженерными коммуникациями	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Источник информации	-	http://land.ngs.ru/view/14310493/	http://land.ngs.ru/view/14879771/	http://land.ngs.ru/view/12771773/
Контакты	-	АН "Ваш Эксперт". Тел.: (383) 319-63-17	АН "Мой Дом". Тел. (383) 310- 34-80	Тел.: +7 913 007-63-84

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

Анализ рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов производился по следующим этапам:

- Корректировка на зарегистрированное право. В данном отчете зарегистрированным правом на оцениваемый земельный участок является право аренды. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности, поэтому необходимо скорректировать его стоимость. Размер корректировки на право определен на основании «Справочника оценщика – 2016. Том III. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г. Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование, передаваемых на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности, составляет в среднем 0,85 (п. 5.1, таблица 41, стр. 142 Справочника). Таким образом, принята корректировка в размере –15%.
- Корректировка на наличие обременений. Объекты-аналоги не имеют обременений, объект оценки не обременен, поэтому корректировка не применялась.
- Корректировка на условия финансирования. В случае реализации объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования одинаковые (за счет собственных средств). Таким образом, корректировка на условия финансирования не применялась.
- Корректировка на условия продажи (корректировка на торг). Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочника оценщика – 2016. Том III. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г. Размер корректировки для земельных участков составляет в среднем –11,6% (п. 9.1.1, таблица 77, стр. 279 Справочника, расширенный диапазон). В данном случае принято среднее значение скидки на торг для всех объектов-аналогов.
- Корректировка на дату предложения. Дата оценки 01 июня 2017 года. Объекты-аналоги выставлены на продажу в мае 2017 года, то есть в одном временном периоде, поэтому корректировка не проводится.
- Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Первомайском и Советском районах г. Новосибирск, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы по деловой и инвестиционной привлекательности, имеют сопоставимые удельные цены продажи и аренды на коммерческую недвижимость, поэтому корректировка не применяется.
- Корректировка на категорию земель. Так как оцениваемые земельные участки и все объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, корректировка не применялась.
- Корректировка на разрешенное использование. Так как у объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимое разрешенное использование, корректировка не применялась.
- Корректировка на площадь земельного участка. Так объект оценки и часть объектов-аналогов отличаются по площади, корректировка применялась. Корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика – 2016. Том III. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г. (п. 6.1, табл. 52, стр. 176 Справочника). Корректировочные коэффициенты в соответствии с данными справочника приведены в табл. №6.1.8.

Таблица 10. – Корректировочные коэффициенты в зависимости от площади земельного участка (торгово-офисная застройка)

Площадь, Га		аналог				
		до 0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	от 3,0
Объект оценки	до 0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	от 3,0	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

- Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями. Объект оценки обеспечен основными инженерными коммуникациями. У объектов-аналогов есть возможность их подключения, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Согласование итогового значения стоимости

После применения всех корректировок Оценщик рассчитал значение коэффициента вариации, которое составило 26%, что говорит об однородности имеющейся выборки (совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации (v) не более 33% («Статистика», учебное пособие, автор: Юдина А.В., редактор: Александрова Л.И, http://abc.vvsu.ru/Books/statistika_up/page0010.asp#hex26)), поэтому стоимость оцениваемого объекта может быть рассчитана исходя из среднего значения скорректированных стоимостей соответствующих объектов-аналогов.

Таблица 11. – Расчет рыночной стоимости сравнительной единицы

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	7 000 000,00	3 200 000,00	4 000 000,00
Площадь, кв. м	1 600,00	1 000,00	1 500,00
Цена предложения, руб./кв. м	4 375	3 200	2 667
Корректировка на зарегистрированное право, %	-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 719	2 720	2 267
Корректировка на условия финансирования, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 719	2 720	2 267
Корректировка на условия продажи (корректировка на торг), %	-11,6	-11,6	-11,6
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 288	2 404	2 004
Корректировка на дату предложения, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 288	3 200	2 667
Корректировка на наличие обременений, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 288	2 404	2 004
Корректировка на наличие строений, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 288	2 404	2 004
Корректировка на местоположение, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 288	2 404	2 004
Корректировка на категорию земель, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 288	2 404	2 004
Корректировка на разрешенное использование, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 288	2 404	2 004
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	-19	-19	-19
Скорректированная цена, руб./кв. м	2 663	1 947	1 623
Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	2 663	1 947	1 623
Итого среднее арифметическое значение, руб./кв. м		2 078	
Площадь земельного участка, кв. м		39 423,0	
Коэффициент вариации, %		26	
Рыночная стоимость земельного участка площадью 84,95 кв. м, округленно, руб.		175 000	

Расчёт стоимости замещения оцениваемого помещения

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

Определение стоимости нового строительства проводилось с использованием следующей формулы:

$$CC = C_{\text{с}} + III.$$

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

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

$$C_{\text{с}} = C_i \times V,$$

где, $C_{\text{с}}$ – стоимости нового строительства объекта на дату оценки, руб.

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

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

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

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

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

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

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

В качестве проекта для здания выбран проект гИ4.04.001.0002 – здание трансформаторной подстанции с кирпичными стенами, КС-1.

Таблица 12. – Расчет стоимости нового строительства объекта оценки с использованием справочников КО-Инвест

Показатель	Значение
Код	Справочник КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», аналог гИ4.04.001.0002, КС-1, стр. 293 (трансформаторная подстанция)
Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	КС-4
Общая площадь объекта оценки, кв. м	63,50
Строительный объем, куб. м (количество, шт.)	308,84
Объем аналога, кв. м	-
Справочный показатель стоимости 1 куб. м (1 шт.), руб. /куб. м	10 190,00
Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 кв. м общей площади здания (+удорожание, - удешевление)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
- на отсутствие наружной стены	0,00

Показатель	Значение
- на различие высоты этажа	0,00
- на различие в количестве перегородок	0,00
- на наличие подвалов	0,00
- на учет специальных работ и оборудования	0,00
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
на отличие в конструктивных решений:	
- кровли	0,00
- наружных стен	0,00
- перегородки	0,00
- полов	0,00
- заполнения проемов	0,00
- отделки	0,00
Итого по первой группе поправок	0,00
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
- на различие в площади/объеме здания	1,000
- на сейсмичность	1,000
- на величину прочих непредвиденных затрат	1,000
- на региональное различие в уровне цен*	0,812
- на изменение цен после издания справочника**	1,041
-по учету налога на добавленную стоимость	1,180
- на сложность архитектурного оформления	1,000
-прочие корректирующие коэффициенты***	1,050
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,047
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам	10 669
Стоимость строительства нового объекта (с НДС), руб.	3 295 014
Прибыль предпринимателя, %****	21,1
Итого стоимость нового строительства (с НДС), руб.	3 990 262

Примечание: *, ** – согласно справочнику КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», №85 за январь 2017 года.

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

назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, складские, производственные	КС-1	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные и стальные; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Торговые здания и помещения	КС-3	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,02	1,09	1,06
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,04	1,11	1,07
Складские и производственные здания и помещения			1,02	1,06	1,04
Торговые здания и помещения	КС-4	Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные; стены – железобетонные утепленные или перфорированные облицованные	1,05	1,14	1,09
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,07	1,14	1,10
Складские и производственные здания и помещения			1,03	1,08	1,06
Торговые здания и помещения	КС-6	Фундамент и каркас – ж/бетон и сталь; стены и крыши – сэндвич-панели	0,78	0,93	0,84
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,77	0,92	0,84
Складские и производственные здания и помещения			0,83	0,99	0,90
Торговые здания и помещения	КС-7	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные	0,88	0,83	0,76
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,91	0,80
Складские и производственные здания и помещения			0,57	0,72	0,64

**** – ПП (прибыль предпринимателя) – это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего

капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. В зависимости от сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают как процент от различных составных частей стоимости нового строительства.

В рамках настоящего отчета величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных «Справочника оценщика – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г. Размер прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения составляет в среднем 21,1% (п. 7.5.1., таблице №82, стр. 259).

Определение стоимости накопленного износа

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

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

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

Величина физического износа определялась модифицированным методом срока жизни.

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

$$\text{ФИ} / \text{СС} = \text{ФВ} / \text{НЖ}, \quad (4)$$

где: ФИ – физический износ;

СС – стоимость нового строительства;

ФВ – фактический возраст;

НЖ – нормативный срок экономической жизни.

Таблица 13. – Расчет физического износа оцениваемого объекта методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2011	Технический паспорт
2	Нормативный срок жизни, лет	80,0	«Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» №ВГ-21-Д (ЕНАО)
3	Дата оценки	2017	-
4	Хронологический возраст, лет	6,00	-
5	Оставшийся срок жизни, лет	74,00	-
6	Физический износ, %	7,5	-

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

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

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

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \cdot (1 - U_{\text{функ.}}) \cdot (1 - U_{\text{экон.}})$$

где:

И_{нак.} – накопленный износ,

И_{физ.} – физический износ,

U_{функ.} – функциональное устаревание (устраняемое и неустраняемое),

U_{экон.} – экономическое устаревание.

Таблица 14. – Расчет стоимости нового объекта с учетом накопленного износа

Наименование показателя	Значение
Стоимость нового строительства (с НДС), руб.	3 990 262
Физический износ, %	7,50
Функциональное устаревание, %	0,00
Экономическое устаревание, %	0,00
Накопленный износ, %	7,50
Стоимость нового объекта с учетом накопленного износа (с НДС), руб.	3 691 000

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

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

Таблица 15. – Расчет стоимости оборудования, установленного в оцениваемом помещении

Наименование	Значение
Стоимость оцениваемого помещения с установленным в нем оборудованием по состоянию на 22.12.2011 г., руб.	14 700 167
Индекс пересчета из цен декабря 2011 года в цены на дату оценки*	1,2883
Стоимость оцениваемого помещения с установленным в нем оборудованием по состоянию на дату оценки, руб.	18 937 790
Стоимость нового оцениваемого помещения по состоянию на дату оценки (см. табл. 12), руб.	3 990 262
Стоимость нового оборудования, установленного в оцениваемом помещении, по состоянию на дату оценки, руб.	14 947 528

Накопленный износ оборудования, %**	26,1
Стоимость оборудования, установленного в оцениваемом помещении, по состоянию на дату оценки, округленно, руб.	11 046 000

* – 1,2883 (6,48 / 5,03). <https://minstroy.nso.ru/page/154>,
<http://www.ocenchik.ru/docs/1111.html>

** – физический износ оборудования рассчитывался методом срока жизни.

Таблица 16. – Расчет физического износа оборудования методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2011	Технический паспорт
2	Нормативный срок жизни, лет	23	«Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» №ВГ-21-Д (ЕНАО)
3	Дата оценки	2017	-
4	Хронологический возраст, лет	6,00	-
5	Оставшийся срок жизни, лет	17,00	-
6	Физический износ, %	26,1	-

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

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

Таблица 17. – Расчет справедливой стоимости объекта оценки затратным подходом

Наименование показателя	Значение
Справедливая стоимость оцениваемого помещения, руб.	3 691 000
Справедливая стоимость оборудования, установленного в оцениваемом помещении, руб.	11 046 000
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	175 000
ИТОГО	14 912 000
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, округленно, с учетом НДС, руб. (доля 426/10000)	635 000

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Согласование итоговой рыночной стоимости приведено в таблице ниже.

Таблица 18. — Определение итоговой рыночной стоимости помещения

Подход	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
	Не применялся	Не применялся	635 000
Итого, стоимость объекта оценки:	635 000		

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 01 июня 2017 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС – 96 864 рублей 41 копейка.

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

Оценщик

О.С. Цхай

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 26.06.2007 г.).
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 03.12.2011 г., изм. От 28.07.2012 г.).
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3: Утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299.
4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7: Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание (МСО 2005). – М.: Российское общество оценщиков, 2005.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. От 17.12.2014). Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. № 106н.
7. Свод стандартов оценки Ассоциации СРО НКСО
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: «Питер», 2001.
9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
10. «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2016 г.» консалтингового агентства «RID Analytics».
11. «Экономическое развитие России № 6 2016 г.» Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара (www.iet.ru).
12. Сайт Новосибирскстата <http://novosibstat.gks.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(Документы, регламентирующие деятельность Оценщика)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Цхай Ольга Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

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

(орган, выдавший документ)

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

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

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

Президент



С.А. Табакова

0019168 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 16210B400U018

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):

Закрытое акционерное общество «Сибирское правовое агентство»

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

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

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

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

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000 (Пять миллионов) рублей	Не устанавливается	Не установлена	7 125 (Семь тысяч сто двадцать пять) рублей

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

0,1425%

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

Страховая премия уплачивается Страхователем: одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее «12» августа 2016 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «15» августа 2016 г.

по «14» августа 2017 г.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42-е (т. 383) 20-11-311.

От имени Страховщика:

Руководитель дирекции страхования предприятий
Новосибирского филиала САО «ВСК» *Н. С. Яценко*

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

Дата выдачи «15» августа 2016 г.

Страховое Акционерное Общество «ВСК» Лицензия ФССН С №052177 121552 г. Москва ул. Островная 4 ИНН 7710026574 ОГРН 1027700186062 тел.: +7(495) 785-27-76 www.vsk.ru
Новосибирский филиал САО «ВСК» 630005 г. Новосибирск ул. Гоголя 42 тел.: +7(383) 201-13-11 факс: +7(383) 211-03-04 nsk@vsk.ru



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 16210B400F064

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ЦХАЙ ОЛЬГА СЕРГЕЕВНА

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

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

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

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

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,14%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно не позднее «21» сентября 2016 года	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» сентября 2016 г.	по «20» сентября 2017 г.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

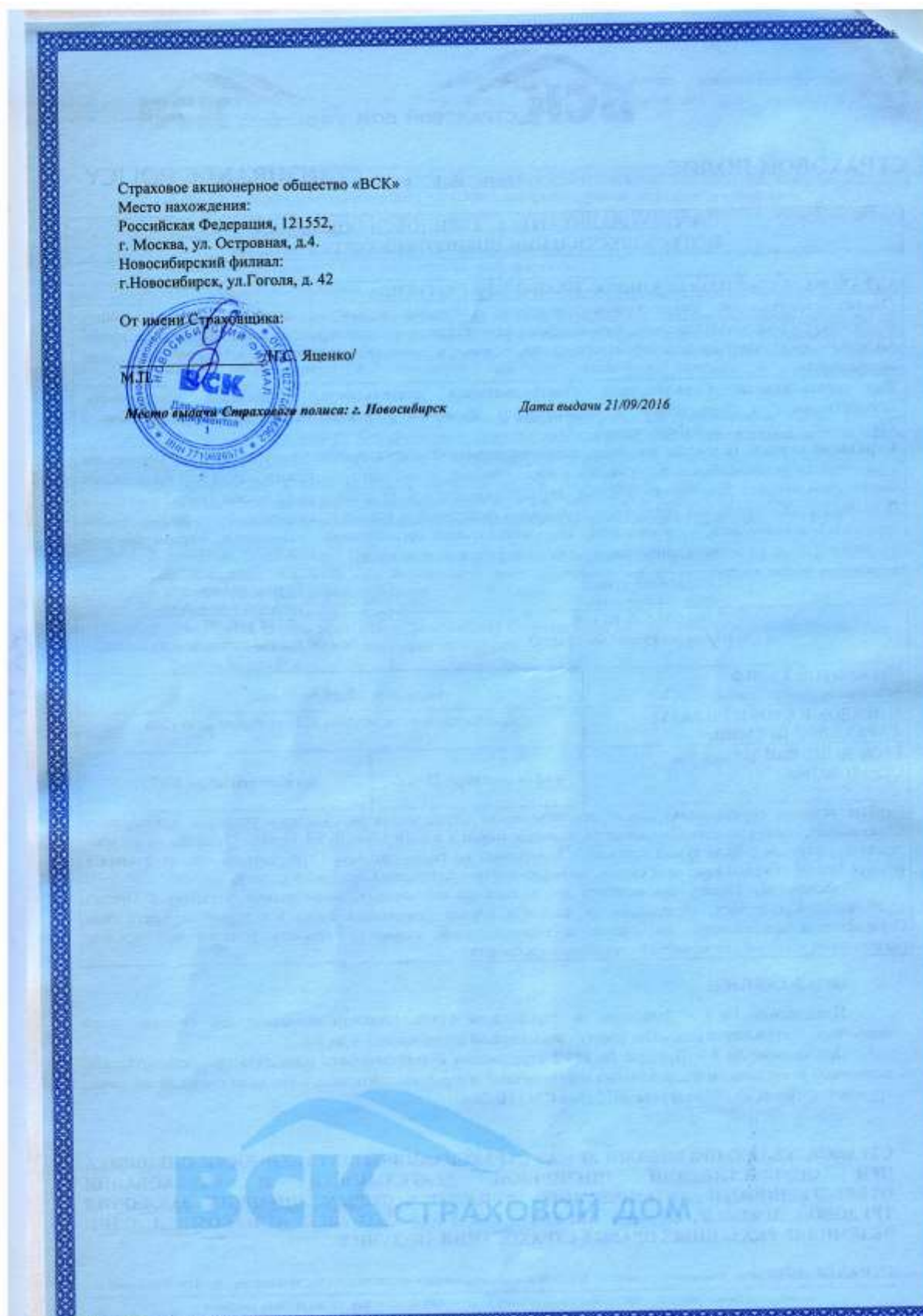
Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

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

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Документы, относящиеся к Объекту оценки)


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 06.09.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №Л-1 от 21.08.2012 г.
Акт приема-передачи №1 от 23.08.2012 года к договору купли-продажи недвижимости №Л-1 от 21.08.2012 года.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Луч", 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: 9/50

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

Кадастровый (или условный) номер:
54-54-01/187/2012-829

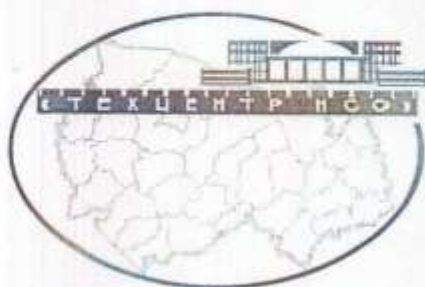
Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
06.09.2012 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/374/2012-773

Государственный регистратор:  / Телещенко Н. А. /



54 АД 786126 54

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



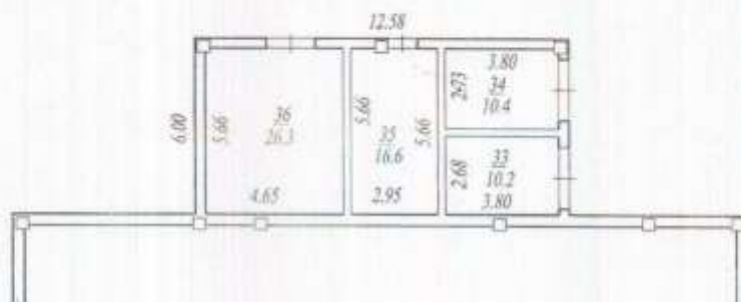
ПЛАН ОБЪЕКТА

Инвентарный номер: 35:07485/000:001

НОВОСИБИРСК 2012

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

1 ЭТАЖ



Инд. номер 35:07485/000-001

РОССИЯ	ОГУП «ТЕХЦЕНТР НСО»		Лист № 1
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		
Литер А	улица Нижнетурная, 18	Новосибирск	Листов 1
	город (пос.)		Масштаб 1:200
	административный район		
	субъект Российской Федерации		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.05.2012 г.	Специалист	С.С. Горбунова	
	Проверил	З.Н. Алтухова	
	Зам. начальника отдела	З.Н. Алтухова	

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

Зам.начальника Бердского отдела
29.05.2012г.

З.Н.Алтухова

11014019-2014

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	—
	Этаж № 1	
3	Общая площадь помещения:	63.5
4	Местоположение:	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12218.03
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	54-54-01/187/2012-829
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области	

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



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

АКТ № 0000000004/2

Организация: ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Форма по ОКУД
Дата составления
по ОКУД

Коды		
2011	12	22

Дата составления	Код вида операции	Код	
		строительной организации	Объекта
22.12.2011			

Местонахождение объекта г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

ПРИЁМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

решением (приказом, постановлением и др.) от "22" декабря 2011 г. наименование органа, назначившего комиссию

УСТАНОВИЛА:

1. Исполнителем работ предъявлен заказчику к приёмке

расположенный по адресу г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18
Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка в Советском районе г. Новосибирска. Помещения в здании № 4.(№33-36) Капитальное строительство

2. Строительство производилось в соответствии с разрешением на строительство, выданным
Мэрией г. Новосибирска

наименование органа, выдавшего разрешение

Генеральный подрядчик: ООО СК "Квант", ИНН/КПП 5402472002/540201001, 630105, г. Новосибирск, ул. Инженерная, д.114-фундамент, каркас, перегородки, фасады, инженерные сети, вентиляция.

3. В строительстве принимали участие

наименование организаций, их реквизиты

ЗАО "УЭС САС" ИНН/КПП 5408163040/540801001, 630128, г. Новосибирск, ул. Демакова, 23

наименование подрядных организаций, их реквизиты, виды работ, выполнявшихся каждой из них
4. Проектно-сметная документация на строительство разработана проекторганизатором

ООО "ТениксПроект" ИНН/КПП 5406253690/540601001, 630005, г. Новосибирск, ул. Крылова, 64А-171

выполнившим АВК, АОВ, АР, АСП, АТМ, АУ, ВК, КА, КД, КУ, ОВ, ТМ, ЭМ, ГТ, НВК наименование организации и её реквизиты

и субординируемыми организациями наименование частей или разделов документации

наименование организации, их реквизиты и выполненные части раздела документации

5. Исходные данные для проектирования выданы

Перечень организаций может указываться в приложении

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

наименование научно-исследовательских, изыскательских и других организаций, их реквизиты

6. Проектно-сметная документация утверждена

Перечень организаций может указываться в приложении

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

наименование органа, утвердившего (перепроверившего) проектно-сметную документацию на объект (очередь, пусковой комплекс)

" " " года №

7. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

Начало работ октябрь, 2009

Окончание работ декабрь, 2011

месяц, год

2-я страница формы № КС-14

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

Предъявленный исполнителем работ к приёмке

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

наименование объекта

имеет следующие основные показатели мощности, производительности, провозной способности, пропускной способности, провозной способности, число рабочих мест и т. п.

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

У-я страница формы КС-14

2

二

ВНУТРЕННИЙ

руб. 53 коп.

руб. 58 коп.

руб. коп.,

p. 6, 53 kon.

руф.21 коп.

руб. 21 коп.

0.75

руб. коп.

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

приёмке, в случае совмещения функций заказчика и исполнителя работ

РЕШЕНИЕ ПРИЁМОЧНОЙ КОМИССИИ

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

наименование объекта

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

Председатель комиссии

Исполнительный директор

Сорокин И.В.

Члены комиссии-представителей : заказчика (застройщика

заместитель генерального
директора по капитальному
строительству

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Забобонин М.В.

Генерального подрядчика
ООО "СК Квант"

Директор

Келлер Ю.П.

Проектировщика
ООО "ТенинжПроект"

Директор

Орлова Л.Ф.

Инвестора
ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Генеральный директор

Верховод Д.Б.

Инвестора
ООО "Сигнатек"

Директор

Наумов Н.Н.

Инвестора
ООО "Новый дом"

Директор

Мулладжанов И.И.

ТМ·ТРАСТ

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

Генеральному директору
ЗАО «Сибирское правовое агентство»
Морозу Святославу Георгиевичу

01 июня 2017г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость доли в размере **426/10000** в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв.м., назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36, этаж 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, по состоянию на 01 июня 2017 года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
550 152,80	487 599,14

Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ»



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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Фотографии Объекта оценки)









ПРИЛОЖЕНИЕ 4
(Информация об объектах-аналогах)

Аналоги продажи земли

Аналог1

The screenshot shows a Yandex search result for a commercial land sale. The main heading is "Продам коммерческую землю" (Selling commercial land). The location is "Новосибирск, Советский район" (Novosibirsk, Sovetskii district). The price is listed as "7 000 000 руб., +37 300 руб. / гектар" (7,000,000 rubles, +37,300 rubles per hectare). The area is "10 соток" (10 sazhens). The listing includes a table with details: "Автоматическое деление" (Automatic division) - Да (Yes), "Самостоятельное подведение" (Independent connection) - Да (Yes), and "Воду подводить" (Lead water) - Да (Yes). The contact information is "ООО Ваи Эксперт" (OOO Vai Expert) with a phone number "+7 383 319-6...".

Аналог2

The screenshot shows a Yandex search result for a commercial land sale, similar to Analog 1 but with more details. The main heading is "Продам коммерческую землю" (Selling commercial land). The location is "Новосибирск, Первомайский район" (Novosibirsk, Первомайский district). The price is listed as "3 200 000 руб., +30 000 руб. / гектар" (3,200,000 rubles, +30,000 rubles per hectare). The area is "10 соток" (10 sazhens). The listing includes a table with details: "Автоматическое деление" (Automatic division) - Да (Yes), "Самостоятельное подведение" (Independent connection) - Нет (No), and "Воду подводить" (Lead water) - Нет (No). The contact information is "Адрес" (Address) with a phone number "+7 383 310-34-80" and "+7 951 361-30-52".

Аналог 3

