

## **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 № 37Н-17**

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

**Дата оценки объекта:** 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.**

НОВОСИБИРСК ▪ 2017

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

*Уважаемая Анна Ренановна!*

На основании Дополнительного соглашения № 23 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 нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 (включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием).

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

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений *справедливая (рыночная) стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, по состоянию на 01 июня 2017 года округленно составляет:*

*18 581 000 (восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей,  
в том числе НДС – 2 834 389 рублей 83 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**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>4</b>
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>5</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)</b>	<b>6</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ</b>	<b>7</b>
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>7</b>
<b>7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>8</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)</b>	<b>9</b>
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
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b>	<b>12</b>
9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	12
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	18
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	18
9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	32
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)</b>	<b>33</b>
10.1. Основные понятия и термины	33
10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки	34
10.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
10.4. Обоснование выбора подходов и методов	36
10.5. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом	38
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>45</b>
<b>12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	<b>46</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	69

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 23 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 здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м, количество этажей: 3, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4, кадастровый номер: 54:35:091395:138.

### 1.3. 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 нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием, округленно составляет:

*18 581 000 (восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей,*

*в том числе НДС – 2 834 389 руб. 83 коп.*

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Здание общей площадью 436,6 кв. м
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м и долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11 934 кв. м
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки в полном объеме приведены в разделе 8 настоящего отчета
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Общая долевая собственность на здание и доля 169/10000 в праве на земельный участок
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют ( <a href="http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#">http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#</a> )
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	01 июня 2017 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	В соответствии с заданием на оценку, результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости здания без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

### **3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

*Сведения о Заказчике оценки:*

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

*Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:*

Фамилия, имя, отчество	<b>Цхай Ольга Сергеевна</b>
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 № 16210В400F064
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 № 16210В400U018 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. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения стоимости объекта оценки, возникшие под влиянием резких изменений социальных, экономических, юридических и природных условий.

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

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

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

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

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

#### **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

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

- Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭР РФ от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный

Приказом № 611 МЭР РФ от 25 сентября 2014 г.;

- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee) IVSC;
- 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 на здание, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.07.2015 г. за № 54-54/001/194/2015-318/1;
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.07.2015 г. за № 54-54/001/194/2015-319/2;
- Технический паспорт на лабораторное здание (здание № 6), составленный ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» по состоянию на 07 апреля 2015 г.;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости здания 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 № 23 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 здание, назначение: нежилое здание, площадь: общая 436,6 кв. м, количество этажей: 3, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4, кадастровый номер: 54:35:091395:138.

**8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

<b>Сведения об имущественных правах</b>	Вид права - общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт»
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки</b>	Не зарегистрированы
<b>Балансовая стоимость</b>	Первоначальная стоимость – 14 382 178,98 руб. Остаточная стоимость на 01.07.2017 г. – 13 503 267,98 руб.

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого нежилого здания (лабораторное здание № 6) приведены ниже.

**Основные характеристики здания<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup>Источник информации – данные Технического паспорта на здание

**Назначение и характеристики помещений**

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

*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 2%.

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

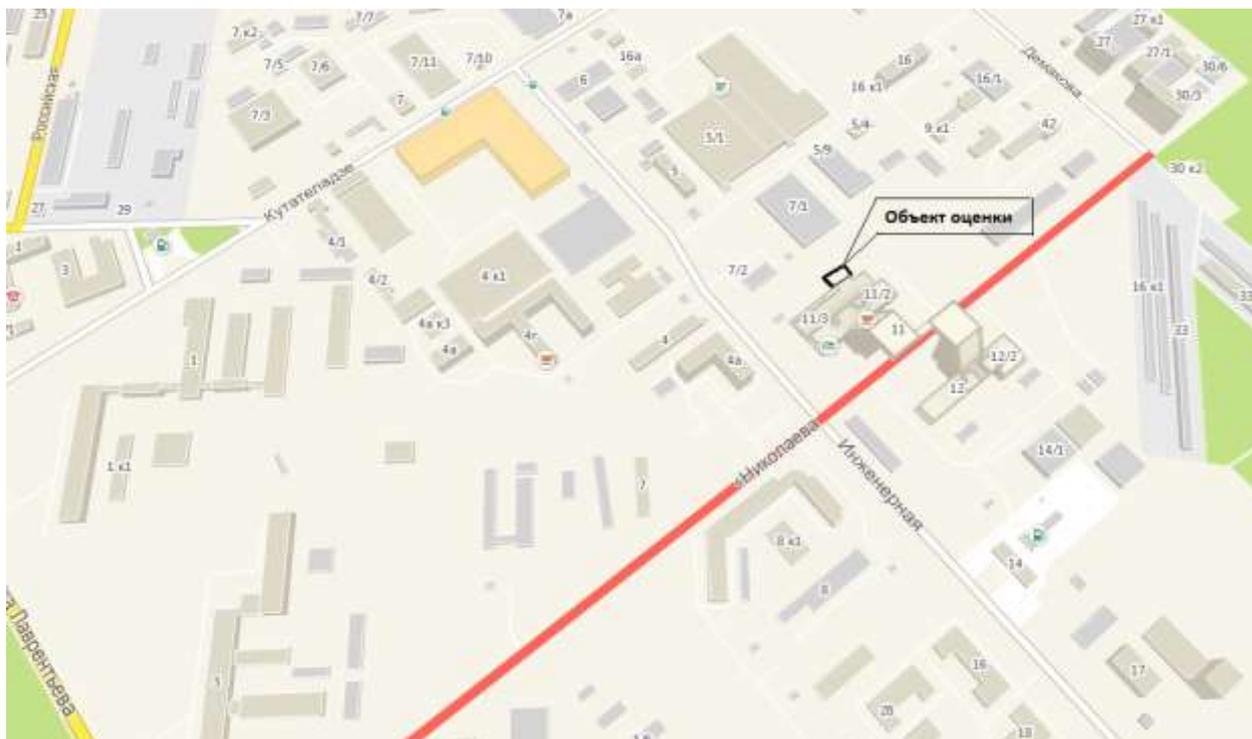
Оцениваемое здание расположено на земельном участке общей площадью 11 934 кв. м, кадастровый номер 54:35:091395:127, доля 169/10000 в общей долевой собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт».

**8.3. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Текущее использование здания – на дату оценки здание используется для эксплуатации экспериментальной лазерной установки (административное назначение).

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

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



**Рисунок 1 – Схема расположения объекта оценки на карте города Новосибирска**  
Городской информационный справочник ДубльГИС - [www.2gis.ru](http://www.2gis.ru)

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

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

### **9.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

#### **9.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости**<sup>1</sup>

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 межцивилизационных 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 Федерации<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> [http://www.gks.ru/bgd/regl/b17\\_01/Main.htm](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		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I кв. 2016г. в % к I кв. 2015г.
					марту 2015г.	февралю 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 товароборот 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:	105,1	114,3	102,4
производство пищевых продуктов	105,4	135,5	104,0
производство напитков	83,6	86,6	74,5
производство табачных изделий	105,4	110,2	103,8
производство текстильных изделий	117,9	141,4	108,5
производство одежды	100,9	119,3	107,8
производство кожи и изделий из кожи	105,0	115,7	104,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	106,3	111,8	108,9
производство бумаги и бумажных изделий	92,8	116,1	91,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	100,6	107,5	98,2
производство кокса и нефтепродуктов	105,2	109,4	107,5
производство химических веществ и химических продуктов	115,9	127,5	113,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	107,1	117,8	104,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	100,9	123,8	102,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	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, увольнение 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.
<b>Производство товаров и услуг</b>	
Индекс промышленного производства	100,2
Продукция сельского хозяйства <sup>1)</sup>	99,3
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	77,7
Введено общей площади жилых помещений	65,4
Грузооборот автомобильного транспорта	85,3
<b>Рынки товаров и услуг</b>	
Оборот розничной торговли	98,4
Оборот общественного питания	108,2
Объем платных услуг населению	102,8
<b>Цены <sup>2)</sup></b>	
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
<b>Уровень жизни населения</b>	
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>1)</sup>	104,1
Уровень безработицы <sup>3)</sup>	6,0
<sup>1)</sup> Данные за январь – март 2017г. в % к январю – марту 2016г. <sup>2)</sup> Апрель 2017г. в % к декабрю 2016г. <sup>3)</sup> 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,

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

### ***Экономика***

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

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

### ***Промышленность***

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

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

### ***Транспорт***

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

Новосибирск связан авиационными линиями с более чем 100 городами России, СНГ и мира. В пределах городской агломерации (в 17 км от центра Новосибирска, на территории г. Обь Новосибирской области) расположен один из крупнейших в стране и самый крупный в Сибири аэропорт «Толмачево», который по своим техническим возможностям может обслуживать все виды современных самолетов отечественного и зарубежного производства пассажирского и грузового назначения. Наличие аэропорта столь высокого класса обеспечивает динамичную связь нашего города с крупнейшими мегаполисами мира, что делает комфортным осуществление международных деловых и туристических визитов.

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

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном. 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 – здание административного назначения. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту административных (офисных) объектов недвижимости.

### **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 рынка 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 офисных объектов

Рынок продажи объектов офисного назначения по состоянию на март 2017 года

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

Период	Офисные
Январь 2017 года	56 362
Февраль 2017 года	55 293
Март 2017 года	55 035

**Таблица 5 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике**

Период/Район	Дзержинский	Железно-дорожный	Заяльцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
	Офисные									
Январь 2017 года	48 260	60 291	59 029	42 021	42 983	48 659	49 542	42 012	47 431	73 340
Февраль 2017 года	47 214	59 476	58 029	44 852	43 514	44 965	47 617	41 846	44 052	71 485
Март 2017 года	48 123	60 207	57 688	45 824	45 020	42 876	46 422	41 251	47 877	69 504

**Таблица 6 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от состояния, в динамике**

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Январь 2017 года	54 917	58 010	66 795
Февраль 2017 года	54 485	58 221	63 702
Март 2017 года	51 943	56 474	60 171

**Таблица 7 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от этажа, в динамике**

Период/Размер	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Январь 2017 года	43 335	56 014	56 783	59 951
Февраль 2017 года	42 458	55 877	59 046	56 391
Март 2017 года	42 210	56 783	59 478	55 550

**Таблица 8 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике**

Офисные				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Январь 2017 года	61 289	55 902	54 986	56 305
Февраль 2017 года	61 155	54 464	52 894	55 635
Март 2017 года	61 092	55 039	53 711	54 673

Рынок аренды объектов офисного назначения по состоянию на март 2017 года

**Таблица 9 – Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на рынке аренды коммерческой недвижимости, руб. в динамике**

Период/Тип объекта	Офисные
Январь 2017 года	523
Февраль 2017 года	535
Март 2017 года	527

**Таблица 10 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике**

Период/Район	Держинский	Железнодорожный	Завельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Январь 2017 года	475	558	493	347	383	526	502	573	546	614
Февраль 2017 года	462	557	492	390	370	536	505	537	509	639
Март 2017 года	472	591	491	356	370	524	536	508	508	607

**Таблица 11 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от состояния, в динамике**

Период/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Январь 2017 года	507	517	573
Февраль 2017 года	520	532	588
Март 2017 года	522	521	592

**Таблица 12 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от этажа, в динамике**

Период/Этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Январь 2017 года	434	558	505	630
Февраль 2017 года	422	552	512	637
Март 2017 года	407	570	501	611

**Таблица 13 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике**

Офисные				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Январь 2017 года	566	544	505	494
Февраль 2017 года	569	557	510	517
Март 2017 года	569	541	505	511

Таким образом, основными ценообразующими факторами на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Новосибирск являются:

1. Местоположение в рамках административных районов;
2. Площадь объектов;
3. Этаж расположения;
4. Состояние объектов.

**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 административных объектов

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – административные здания.
- Местоположение – Советский, Первомайский и Октябрьский районы г. Новосибирск.
- Площадь – от 100 кв. м.

В результате было выявлено 4 объекта, представленных к продаже, перечень которых приведен в таблице 14.

**Таблица 14 – Объекты, аналогичные оцениваемому, предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки**

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена продажи, руб.	Цена продажи 1 кв. м, руб./кв. м	Источник информации
1	Административное здание	г. Новосибирск, Советский район, ул. Молодежи бульвар, д. 40	126	5 550 000	44 048	<a href="http://kn.ngs.ru/view/34399023/">http://kn.ngs.ru/view/34399023/</a>
2	Административное здание	г. Новосибирск, Советский район	1 000	35 000 000	35 000	<a href="http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/oktsk000014794/">http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/oktsk000014794/</a>
3	Административное здание	г. Новосибирск, Советский район	1 600	74 000 000	46 250	<a href="http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/ok21500025/">http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/ok21500025/</a>
4	Административное здание	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Воинская, д. 110	749	42 000 000	56 075	<a href="http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/okn1500638/">http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/okn1500638/</a>
<b>Итого, среднее значение</b>			<b>868,75</b>	<b>-</b>	<b>45 343</b>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>126,00</b>	<b>-</b>	<b>35 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>1 600,00</b>	<b>-</b>	<b>56 075</b>	

Цена предложения 1 кв. м аналогичных оцениваемому объектов находится в диапазоне 35 000 – 56 075 руб./кв. м, средняя стоимость 1 кв. м – **45 343 руб./кв. м.**

Анализ цен предложений по аренде административных объектов

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – административные здания.

- Местоположение – Советский, Первомайский и Октябрьский районы г. Новосибирск.
- Площадь – от 100 кв. м.

В результате было не выявлено предложенных к аренде отдельно стоящих зданий, так как собственники предпочитают сдавать в аренду такие объекты частями.

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

Объект оценки относится к сегменту «объекты офисного назначения, расположенные в г. Новосибирск».

Средняя цена предложения 1 кв. м объектов офисного назначения в г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 55 035 руб.

Средняя цена предложения 1 кв. м объектов офисного назначения в Советском районе г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 47 877 руб.

Средняя предложенная арендная ставка 1 кв. м объектов офисного назначения в г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 527 руб.

Средняя предложенная арендная ставка 1 кв. м объектов офисного назначения в Советском районе г. Новосибирск по состоянию на март 2017 года составляет в среднем 508 руб.

Цена предложения 1 кв. м аналогичных оцениваемому объектам находится в диапазоне 35 000 – 56 075 руб./кв. м, средняя стоимость 1 кв. м – 45 343 руб./кв. м.

### **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 лабораторного здания.*

#### **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.

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

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

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

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

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

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

*Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода не представляется возможным, так как оценщик не располагает доступной и достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который способен приносить этот объект, и связанные с его эксплуатацией расходы.*

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

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

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

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

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

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

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

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

В большинстве случаев затратный подход не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых

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

### **10.5. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом**

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

Согласно ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

#### **Качественные методы оценки:**

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

#### **Количественные методы оценки:**

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости оцениваемого объекта. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Согласно п. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому

использованию результатов оценки».

Наиболее часто применяется *метод сравнительного анализа сделок*, который опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

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

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

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

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

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом оценщики оперируют следующими терминами:

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

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

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

*Элементами сравнения* (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

Согласно ФСО №7 для сравнения оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие **элементы сравнения**:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

Все помещения объекта оценки, включая технические и подсобные помещения (поскольку они обеспечивают функционирование всего здания), оцениваются в качестве офисных помещений.

*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 объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

*Подбор аналогов.* Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных следующих интернет-ресурсов:

- НГС-недвижимость (<http://realty.ngs.ru/>);
- Доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/novosibirsk>);
- Портал NERS (<http://ners.ru/>);
- АН «Квадротека» (<http://www.sasn.ru/>);
- АН «Деловой Новосибирск» (<http://dn-nsk.ru/>);
- АН «ДелоПроф» (<http://www.deloprof.ru/>) и др.

Объекты сравнения были отобраны на основании следующих критериев:

- Тип объекта – административные здания.
- Право собственности на недвижимость.
- Условия финансирования сделки – за счет собственных средств.
- Условия продажи и время продажи – рыночные условия, май 2017 года.
- Местоположение – Советский, Первомайский и Октябрьский районы г. Новосибирск.
- Площадь – от 100 кв. м.

**Таблица 16 – Информация по выставленным на продажу объектам – аналогам**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Адрес объекта	-	г. Новосибирск, Советский район, ул. Молодежи бульвар, д. 40	г. Новосибирск, Советский район	г. Новосибирск, Советский район	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Воинская, д. 110
Цена предложения, руб.	-	5 550 000	35 000 000	74 000 000	42 000 000
Площадь объекта, кв. м	436,6	126,0	1 000,0	1 600,0	749,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	44 048	35 000	46 250	56 075
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м		45 343			
Коэффициент вариации, %		19			
Зарегистрированные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен	Не обременен
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	-	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года	Май 2017 года
Обособленность	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	3 этажа	1 этаж	1 этаж	цоколь, 3 этажа	2 этажа, цоколь
Назначение	Административное	Универсальное	Административное	Административное	Административное
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие необходимых инженерных систем	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	-	<a href="http://kn.ngs.ru/view/34399023/">http://kn.ngs.ru/view/34399023/</a>	<a href="http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/oktsk000014794/">http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/oktsk000014794/</a>	<a href="http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/ok21500025/">http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/ok21500025/</a>	<a href="http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/okn1500638/">http://www.sasn.ru/database/commerce/sale/okn1500638/</a>

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по выбранным объектам-аналогам

Для дальнейших расчетов рыночной стоимости сравнительной единицы Оценщик предварительно рассматривал элементы сравнения, по которым определяются корректировки:

- Корректировка на зарегистрированное право. Зарегистрированным правом на оцениваемый объект является право собственности. Все объекты-аналоги также оформлены в собственность. В связи с чем, корректировка не применяется.
- Корректировка на наличие обременения. Объекты-аналоги не имеют обременений, объект оценки также не обременен, в связи с чем 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.
- Условия продажи объектов-аналогов – рыночные, в случае реализации объекта оценки, условия продажи также будут рыночными. Условия продажи объектов-аналогов – рыночные, в случае реализации объекта оценки, условия продажи также будут рыночными. Так как Оценщиком использованы цены предложений, а не сделок, необходимо скорректировать стоимость объектов-аналогов на величину торга. Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочник оценщика – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г. Размер корректировки для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет в среднем (–10,2%) (п. 9.1.1, таблица 90, стр. 299 Справочника). В данном случае принята корректировка на торг в среднем размере (–10,2%) 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. Так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены в разных районах г. Новосибирск, то корректировка на местоположение. Корректировка рассчитывалась на основании данных анализа рынка.

**Таблица 17 – Расчет корректировки на местоположение**

Наименование	Держинский	Железнодорожный	Заяльцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Средняя цена предложения 1 кв. м офисных объектов в 1 квартале 2017 года, руб.	47 866	59 991	58 249	44 232	43 839	45 500	47 860	41 703	46 453	71 443
Величина корректировки на местоположение, %	-3	-23	-20	5	6	2	-3	11	0	-35

- Корректировка на площадь. Так как объект оценки и часть объектов-аналогов отличаются по площади, то необходимо ввести корректировку. Размер корректировки определен на основании данных «Справочник оценщика – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г. (п. 5.1, табл. №38, стр. 133). Корректирующие коэффициенты в соответствии с вышеуказанным источником приведены в таблице ниже.

**Таблица 18 – Корректировочные коэффициенты на площадь**

Площадь, кв. м		аналог							
		до 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	от 2000
Объект оценки	до 100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
от 2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

- **Корректировка на состояние.** Так как оцениваемый объект находится в хорошем состоянии, как и все объекты-аналоги, то корректировка не применяется.
- **Корректировка на наличие парковки.** Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют достаточное количество парковочных мест, корректировка не вводится.
- **Корректировка на наличие необходимых инженерных систем.** Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют все необходимые инженерные системы, корректировка не вводится.

Согласование итогового значения стоимости

После применения всех корректировок Оценщик рассчитал значение коэффициента вариации, которое составило 21%, 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](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 19 – Расчет стоимости сравнительной единицы**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Цена предложения, руб.	5 550 000	35 000 000	74 000 000	42 000 000
Площадь, кв. м	126,00	1 000,00	1 600,00	749,00
Цена предложения, руб./кв. м	44 048	35 000	46 250	56 075
Корректировка на зарегистрированное право, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	44 048	35 000	46 250	56 075
Корректировка на наличие обременений, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	44 048	35 000	46 250	56 075
Корректировка на условия финансирования, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	44 048	35 000	46 250	56 075
Корректировка на условия продажи (корректировка на торг), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв. м	39 555	31 430	41 533	50 355
Корректировка на дату предложения, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	39 555	31 430	41 533	50 355
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	-3
Скорректированная цена, руб./кв. м	39 555	31 430	41 533	48 844
Корректировка на обособленность, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	39 555	31 430	41 533	48 844
Корректировка на площадь, %	-9	11	20	6
Скорректированная цена, руб./кв. м	35 995	34 887	49 840	51 775
Корректировка на состояние, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	35 995	34 887	49 840	51 775
Корректировка на наличие парковки, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	35 995	34 887	49 840	51 775
Корректировка на наличие необходимых инженерных систем, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	35 995	34 887	49 840	51 775
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м			42 559	
Коэффициент вариации, %			21	
Площадь оцениваемого объекта, кв. м			436,60	
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная методом сравнения продаж, руб.</b>			<b>18 581 000</b>	

*Таким образом, на основании проведённого анализа и выполненных расчётов рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием по состоянию на 01 июня 2017 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость(НДС): 18 581 000 (восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.*

### **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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

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

$$C_{ит} = C_c \cdot K_1 + C_d \cdot K_2 + C_3 \cdot K_3, \quad (2)$$

$C_c$  – стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода;

$C_d$  – стоимость, полученная в рамках доходного подхода;

$C_3$  – стоимость, полученная в рамках затратного подхода;

$K_1, K_2, K_3$  – соответствующие примененным подходам весовые коэффициенты.

В настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта оценки произведены расчеты в рамках одного - сравнительного подхода (обоснование отказа от доходного и затратного подходов изложено в разделе 11.4 отчета), его результатам присвоен вес в размере единицы  $K_1 = 1$ , и т.о.  $K_2, K_3 = 0$ .

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

**Таблица 27 – Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки**

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода
Сравнительный подход	18 581 000	1
Доходный подход	обоснованно не применялся	0
Затратный подход	обоснованно не применялся	0
<b>Итоговая величина стоимости</b>	<b>18 581 000 рублей</b>	

*Таким образом, на основе расчетов, анализа и заключений, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием по состоянию на 01 июня 2017 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость(НДС): 18 581 000 (восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей, в том числе НДС – 2 834 389 руб. 83 коп.*

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 и Правил Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.
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](http://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 Выгодоприобретателю, 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 (валютами 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 СОАО «ВСК».

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

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»

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

**От имени Страховщика:**

Руководитель дирекции страхования предприятий  
Новосибирского филиала САО «ВСК» **М. 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) 785-27-78 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**

№ 16210В400F064

**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)

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

<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,14%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно не позднее «21» сентября 2016 года
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 7710005574 ОГРН 1027700188062 тел. +7(495) 785-27-76 www.vsk.ru

Новосибирский филиал ЗАО «ВСК» 630205 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)**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 14.07.2015 г.

Документы-основания:  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

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

**Объект права:**

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

**Адрес (местоположение):**

Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Николаева, дом 11/4

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

Государственный регистратор:

/ Агафонова И. В. /

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





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 14.07.2015 г.

**Документы-основания:**

см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность: 169/10000

**Кадастровый (или условный) номер:**

54:35:091395:127

**Объект права:**

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

Адрес (местоположение):

обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Николаева

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

**Государственный регистратор:**

/ Агафонова И. В. /



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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на

*Лабораторное здание (здание № 6)*

(наименование объекта)

*Новосибирская область, город Новосибирск, улица Николаева, 11 стр.*

(местоположение объекта)

**1. Сведения о принадлежности**

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

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



М.П.

Замначальника отдела

Паспорт составлен по состоянию на

07 апреля 2015г.

Подпись Ф. И. О.

З.Н.Алтухова

**II. Экспликация земельного участка**

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

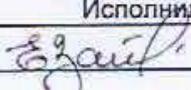
**III. Назначение, описание, техническое состояние и стоимость зданий, служебных строений и сооружений.**

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

**Общая стоимость здания (руб)**

Балансовая стоимость \_\_\_\_\_  
 Остаточная балансовая стоимость \_\_\_\_\_  
 Действительная инвентаризационная стоимость \_\_\_\_\_ в ценах 2015 г.

Наименование Лабораторное здание (здание № 6)  
 Назначение Нежилое здание

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



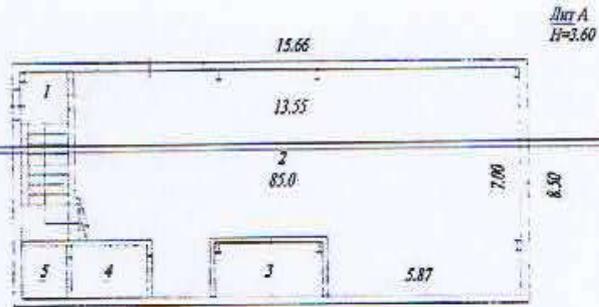
V. Техническое описание здания

Литера А Год постройки 2015 Число этажей 3

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

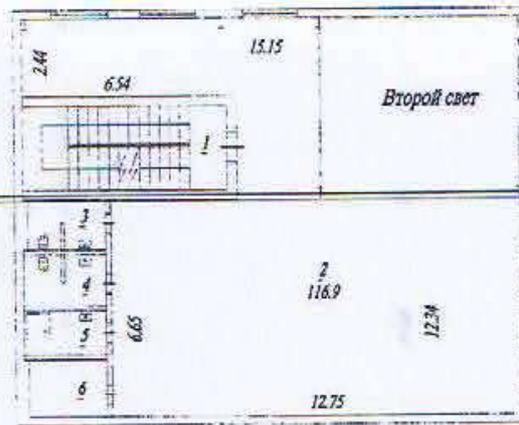
Физический износ % 0

1 ЭТАЖ



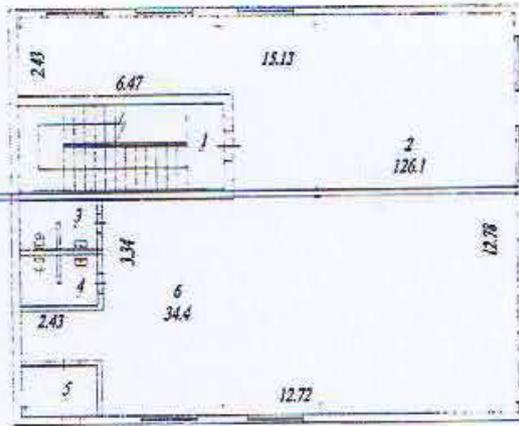
РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО"		Лист № 1
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		
Литер А	улица	Николаева, 11 стр.	Листов 3 Масштаб 1:100
	город ( пос. )	Новосибирск	
	административный район		
	субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись <i>Зайкова</i>
07.04.2015 г.	Специалист	Е.О.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

2 ЭТАЖ



РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО"		Лист № 2
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		
Литер А	улица	Николаева, 11 стр.	Листов 3 Масштаб 1:100
	город ( пос. )	Новосибирск	
	административный район		
	субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись <i>Э.О. Зайкова</i>
07.04.2015 г.	Специалист	Е.О. Зайкова	
	Проверил	З.Н. Алтухова	
	Зам. начальника отдела	З.Н. Алтухова	

3.ЭТАЖ



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

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

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самостоятельно установленный	Высота помещения по внутреннему обмеру	
					в т.ч.		в т.ч.		в т.ч.					
					Общая	Основная	Общая	Основная	Общая	Основная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
А	1	1	лестница	1,42*5,42	7,7									
		2	лаборатория	2,42*5,29+7,00*1,78+3,60*5,19+5,87*7,00	85,0	85,0								
		3	электрощитовая	3,29*1,78	5,9	5,9								3,13
		4	тех. помещение	1,68*2,26	3,8	3,8								
		5	тех. помещение	1,52*1,56	2,4	2,4								
				итого на 1 этаже:		104,8	97,1							
2	1	лестница	лестница	2,67*6,24	16,7									
		2	лаборатория	2,44*6,54+5,66*8,61+6,65*12,75-5,48*5,97	116,9	116,9								3,66
		3	сан.узел	1,34*2,34-0,84*0,11	3,5									
		4	сан.узел	1,55*2,48-0,84*0,11	3,8									
		5	душевая	1,37*2,47	3,4									
		6	гардеробная	1,87*2,32	4,3	4,3								
			итого на 2 этаже:		148,6	121,2								
3	1	лестница	лестница	2,68*6,30-1,36*3,50	12,1									
		2	офис	2,43*6,47+8,64*12,76	126,1	126,1								3,32
		3	сан.узел	1,55*2,34-0,86*0,11	3,5									
		4	сан.узел	1,54*2,36-0,86*0,11	3,5									
		5	тамбур	1,58*2,28	3,6									
		6	вестибюль	2,11*2,43+7,14*4,10	34,4	34,4								
			итого на 3 этаже:		183,2	160,5								
			Всего:		436,6	378,8								



**ТМ-ТРАСТ**

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ»  
ОГРН 1057746132674, ИНН7706566601, НПП 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 нежилого здания общей площадью 436,6 кв.м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138, по состоянию на 01 июня 2017 года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
14 382 178,98	13 503 267,98

Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ»

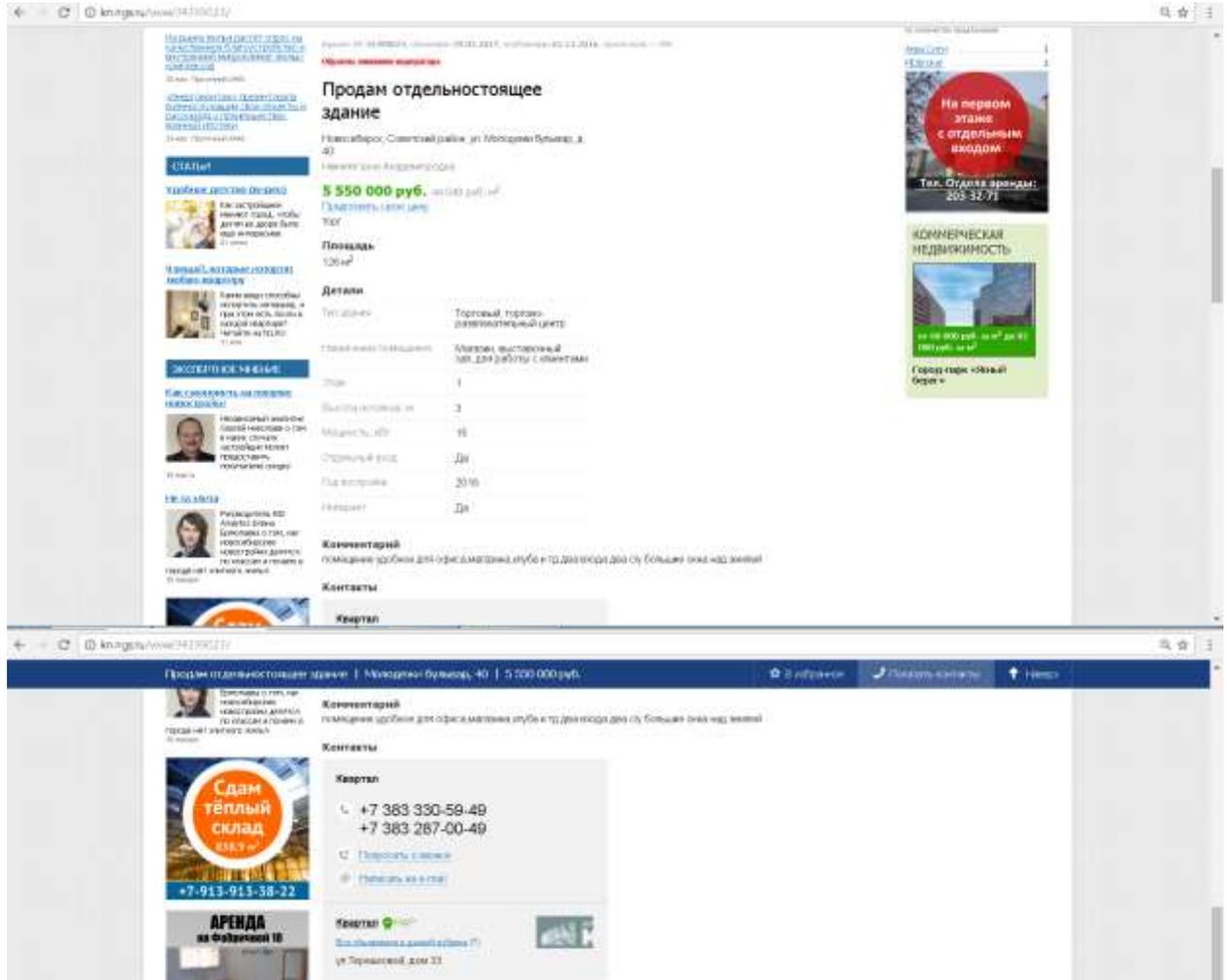
/А.Р. Зырянова/  


**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**(Фотографии Объекта оценки)**

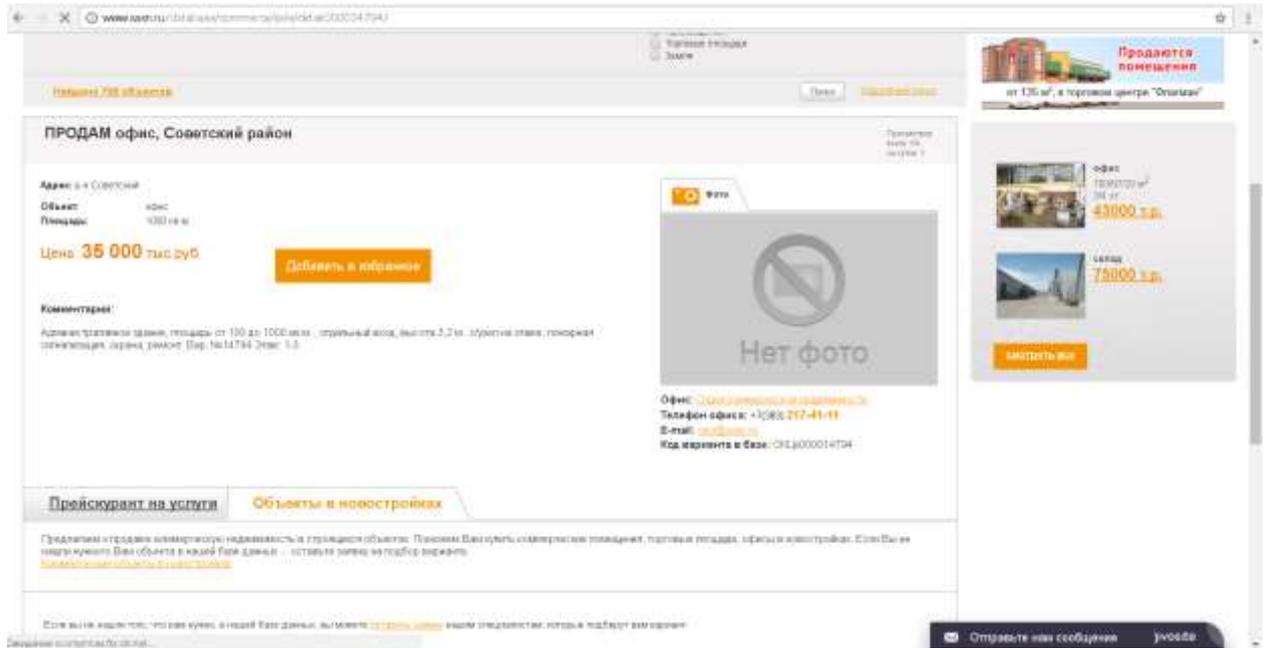


**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**  
**(Информация об объектах-аналогах)**

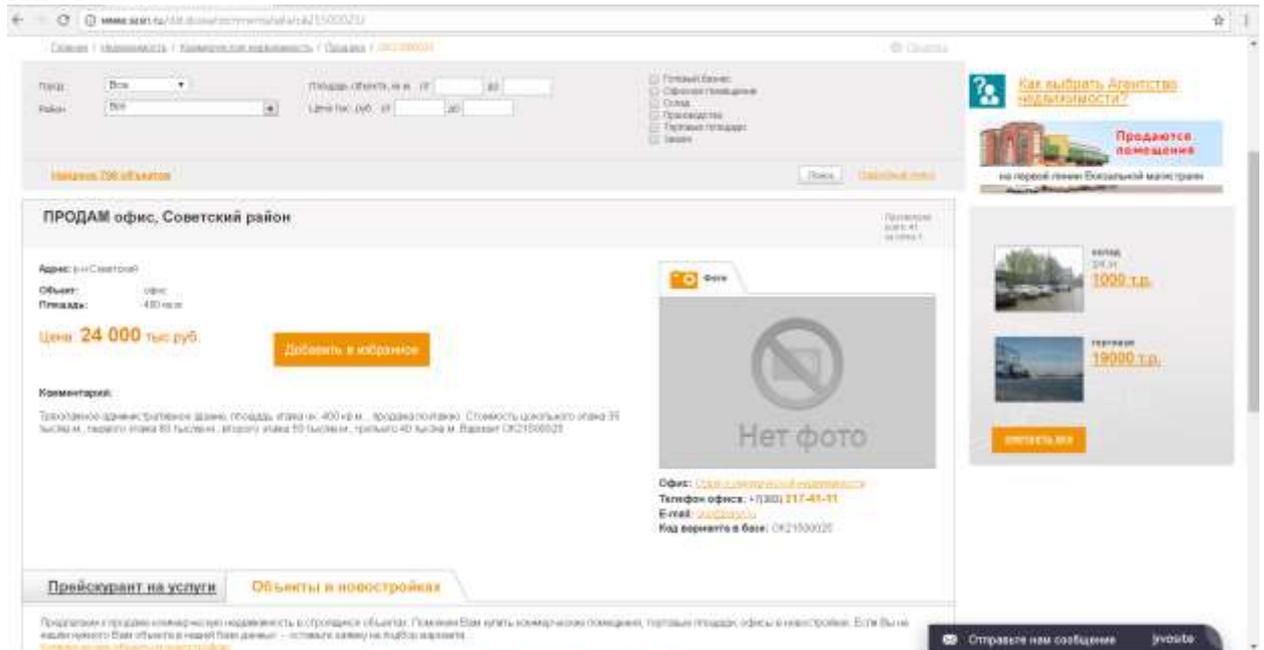
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Аналог 4

