

# **ЗАО «Сибирское правовое агентство»**

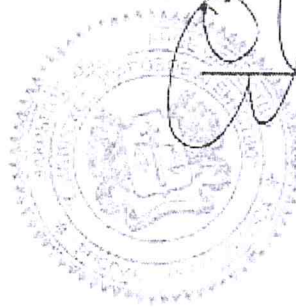
630091, РФ, г. Новосибирск, Красный проспект, 77б, т./ф. (383) 221-92-49

**УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор  
ЗАО «Сибирское правовое агентство»

С.Г. Мороз

«02» декабря 2016 г.



## **ОТЧЕТ № 79Н-16**

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

Дата оценки объекта: 02 декабря 2016 года

Дата составления отчета: 02 декабря 2016 года

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

ЗАО «Сибирское правовое агентство»

г. Новосибирск  
2016 г.



# СИБИРСКОЕ ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

*Уважаемая Анна Генановна!*

На основании Дополнительного соглашения № 19 от 21 ноября 2016 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 ЗАО «Сибирское правовое агентство» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), адрес (местоположение): НСО, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, кадастровый номер 54:35:091450:51.

Оценка была произведена по состоянию на 02 декабря 2016 г. в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки №№ 1-3 от 20.05.2015 г., № 7 от 25.09.2014 г. на основании предоставленных Вами документов и осмотра объекта оценки.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений *справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, адрес (местоположение): г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 02 декабря 2016 года округленно составляет:*

*19 856 000 (девятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей,  
в том числе НДС – 3 028 881 рублей 36 копеек.*

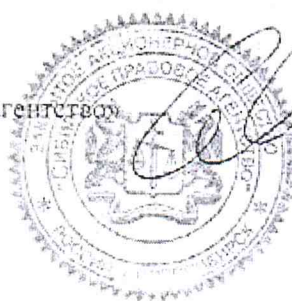
Анализ информации, обоснования и результаты расчетов сведены в отчет и прилагаются. Отчет является неотъемлемой частью вышеприведенного утверждения.

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

**Таблица 32 — Сравнительный анализ альтернатив по критерию В**

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

**Таблица 33 — Расчет весовых коэффициентов для использованных подходов оценки**

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

**Таблица 34 — Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование	Подходы		Итоговая величина
	Сравнительный	Доходный	
Весовые коэффициенты	0,59	0,41	
Рыночная стоимость помещения общей площадью 770,7 кв. м, рублей	19 137 000	20 890 000	19 855 730

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 770,7 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-10 (1 этаж), 1-7 (2 этаж), 1-9 (3 этаж), 1-4 (чердак), кадастровый (условный) номер 54:35:091450:51, расположенных в здании № 2 (Комплекс зданий Технопарка Новосибирского Академгородка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 26, включая стоимость права пользования земельным участком под зданием, по состоянию на 02 декабря 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

19 856 000 (девятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

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

Оценщик



В.В. Вольский