

# **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 № 80Н-16**

**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: 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»**

**Новосибирск  
2016 г.**



# СИБИРСКОЕ ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

*Уважаемая Анна Ренановна!*

На основании Дополнительного соглашения № 20 от 21 ноября 2016 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 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 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 02 декабря 2016 года округленно составляет:*

*18 416 000 (восемнадцать миллионов четыреста шестнадцать тысяч) рублей,  
в том числе НДС – 2 809 220 руб. 34 коп.*

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



42 180 = 18 415 788 рублей.

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 02 декабря 2016 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость (НДС): 18 416 000 (восемнадцать миллионов четыреста шестнадцать тысяч) рублей, в том числе НДС – 2 809 220 руб. 34 коп.

## 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:

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

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

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

$C_z$  – 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	18 416 000	1
Доходный подход	обоснованно не применялся	0
Затратный подход	обоснованно не применялся	0
Итоговая величина стоимости	18 416 000 рублей	

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 02 декабря 2016 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость (НДС): 18 416 000 (восемнадцать миллионов четыреста шестнадцать тысяч) рублей, в том числе НДС – 2 809 220 руб. 34 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



В.В. Вольский