

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**

«15» января 2016 г.

ОТЧЕТ № 2Н-16

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

Дата оценки объекта: 15 января 2016 года

Дата составления отчета: 15 января 2016 года

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

Исполнитель: ЗАО «Сибирское правовое агентство»

**Новосибирск
2016 г.**

НОВОСИБИРСК ▪ 2016

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

Уважаемая Анна Ренановна!

На основании Дополнительного соглашения № 14 от 28 декабря 2015 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г. ЗАО «Сибирское правовое агентство» произвело оценку справедливой стоимости доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18.

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

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений *справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: 33-36, этаж: 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 15 января 2016 года округленно составляет:*

***570 000 (пятьсот семьдесят тысяч) рублей,
в том числе НДС – 86 949 рублей 15 копеек.***

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ЗАО «Сибирское правовое агентство»

С.Г. Мороз

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	7
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	9
9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	10
9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	10
9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	10
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	11
10.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	11
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	15
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	15
10.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	28
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	29
11.1. Основные понятия и термины	29
11.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки	30
11.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
11.4. Обоснование выбора подходов и методов	32
11.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом	34
11.6. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом	45
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	52
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	74

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 14 от 28 декабря 2015 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Исходя из определений справедливой и рыночной стоимостей, приведенных в разделе 11.1 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 15 января 2016 года справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием и стоимость установленного в помещении оборудования, округленно составляет:

***570 000 (пятьсот семьдесят тысяч) рублей,
в том числе НДС – 86 949 рублей 15 копеек.***

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м и доля в праве пользования земельным участком
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки в полном объеме приведены в разделе 9 настоящего отчета
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на помещение и доля в праве аренды земельного участка
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, экологическое загрязнение, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют. Существенные экологические загрязнения отсутствуют (http://www.ecokarta.ru/?city=novosibirsk#)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать в целях оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	15 января 2016 г.
Дата составления отчета	15 января 2016 г.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки:

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

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Вольский Виталий Владимирович
Место нахождения оценщика	г. Новосибирск, Красный проспект, дом 77б
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Включен в реестр членов СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 29 февраля 2008 г. Регистрационный номер 003859
Место нахождения СРО	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 517114 выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» 23 ноября 2007 г
Свидетельство о повышении квалификации	НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность» с 01 по 26 ноября 2010 г., регистрационный номер 2777 ДО/10
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Обязательная гражданская ответственность оценщика застрахована ОАО «Военно-страховая компания», страховая сумма по договору страхования составляет 1 000 000 рублей, срок действия - с 19 декабря 2015 г. по 18 декабря 2016 г., полис страхования № 15210В400F102
Стаж работы	7 лет

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

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

Деятельность юридического лица, осуществляемая в соответствии с ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» застрахована ОАО «Военно-страховая компания», страховая сумма по договору страхования составляет 5 000 000 рублей, срок действия - с 15 августа 2015 г. по 14 августа 2016 г., полис страхования № 15210В400U020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 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 оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2010.

Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7 использованы, поскольку они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Так как оценщик является членом саморегулируемой Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», отчет выполнен с использованием Стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010) в части, не противоречащей действующему законодательству, поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов РОО.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 10.02.2014 г. за № 54АЕ 328759;
- Кадастровый паспорт помещения, составленный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 17 декабря 2013 г.;
- План помещений и экспликация к плану, составленные ОГУП «Техцентр НСО» 28 мая 2012 г.;
- Технический паспорт на здание № 4 Комплекса зданий Технопарка Новосибирского Академгородка, выполненный ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 11 мая 2011 г.;
- Акт приемки объекта капитального строительства приемочной комиссией (форма № КС-14) от 22.12.2011 г.;
- Договор аренды земельного участка от 06.03.2014 № 8рз;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости доли в праве общей долевой стоимости по состоянию на 31 декабря 2015 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 № 14 от 28 декабря 2015 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. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший работы по оценке и подписавший настоящий отчет подтверждает на основании собственных знаний и убеждений, что:

1. Утверждения о фактах, содержащиеся в отчете, являются правильными и основываются на знаниях оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценочной деятельности ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, стандартами РОО.
6. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими ошибок.
7. Квалификация оценщика соответствует профессиональным критериям Российского общества оценщиков.

Оценщик

В.В. Вольский

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

Объектом оценки является доля 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение, назначение: нежилое, общая площадь 63,5 кв. м, адрес (местоположение): г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18. Описание объекта оценки произведено на основании технического паспорта, визуального осмотра объекта и прилегающей территории, а также на основании информации, относящейся к объекту оценки, представленной заказчиком.

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах	Вид права - общая долевая собственность. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Форт»
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, на дату оценки	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость – 550 152,80 руб. Остаточная стоимость на 31.12.2015 г. – 514 866,12 руб.

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

Основные характеристики здания

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

Назначение и характеристики оцениваемых помещений

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

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

Сведения об износе и устареваниях. Функциональное и экономическое устаревание не выявлены, физический износ находится в пределах норм естественного старения, определен оценщиком исходя из соотношения фактического возраста и срока экономической жизни объекта на уровне 4%.

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

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

9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемых помещений – трансформаторная подстанция.

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

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



10. 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.

10.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

10.1.1. Общая политическая и социально-экономическая ситуация в стране¹

Общие тенденции

Деловая активность в российской экономике в 2015 г. определялась ослаблением внешнего и внутреннего спроса. Снижение деловой активности в строительном-инвестиционном комплексе на протяжении последних двух лет в текущем году дополнилось сужением потребительского спроса и падением промышленного производства.

По предварительной оценке Росстата, индекс физического объема ВВП за январь-сентябрь составил 96,3% при ослаблении спада с 4,6% во II кв. до 4,1% в III кв. относительно соответствующих периодов 2014 г. При сохранении сложившихся тенденций, по прогнозу Минэкономразвития России, ВВП в 2015 г. составит 96,1% от уровня предыдущего года.

Динамика российской экономики определяется одновременным воздействием внутренних макроэкономических и геополитических факторов. Изменение конъюнктуры и цен на мировом рынке оказали негативное влияние на уровень спроса на товары российского экспорта. Ограничения, связанные с санкциями и контрсанкциями, определили сокращение и структурные сдвиги в импорте. За январь-сентябрь 2015 г. стоимостный объем экспорта товаров снизился на 31,8% и импорт – на 38,5% к соответствующему периоду 2014 г.

Девальвация рубля не полностью компенсировала доходы, выпадающие в результате изменения внешнеэкономических параметров, и оказала неоднозначное воздействие на российскую экономику. С одной стороны, она ослабила влияние внешних факторов на отдельные сектора российской экономики и способствовала импортозамещению, а с другой стороны, привела к повышению издержек производства за счет удорожания импорта. В условиях экономической неопределенности, ухудшения ожиданий производителей, роста цен, а также ограниченных возможностей замещения выпадающих внешних источников финансирования усилилось падение внутреннего спроса.

Реальный сектор экономики

В октябре 2015 г. индекс промышленного производства составил 96,4% к показателю годом ранее. Структурные особенности промышленной динамики в текущем году определяются слабым ростом добычи полезных ископаемых (101,4% к октябрю и 100,4% к январю-октябрю 2014 г.) при усиливающемся падении обрабатывающего производства (94,1 и 94,7%, соответственно). Положительная динамика в годовом выражении в октябре 2015 г. фиксировалась только в химическом производстве (109,2%) и производстве пищевых продуктов (101,4%).

Низкий инвестиционный спрос обусловил снижение производства и импорта капитальных товаров. Доля инвестиционных товаров в импорте в 1-м полугодии 2015 г. снизилась на 3,3 п.п. по сравнению с 1-м полугодием 2014 г. при углублении темпов сокращения импорта по кварталам текущего года. Индекс производства машин и оборудования в октябре 2015 г. относительно аналогичного периода предыдущего года составил 94,1%, производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 84,0%, производства транспортных средств – 90,3%. Свертывание инвестиционной деятельности обусловило и сокращение спроса на строительные и конструкционные материалы. Индекс производства строительных материалов в октябре текущего года составил 90,0% и в металлургическом комплексе – 93,1% относительно соответствующего месяца 2014 г.

¹ Источник - обзор «Экономическое развитие России № 12 2015 г.» Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара (www.iet.ru).

Государственный бюджет

Доходы федерального бюджета по итогам января-октября 2015 г. составили 19,0% ВВП (11334,3 млрд руб.), что на 1,1 п.п. ВВП ниже их значения за аналогичный период 2014 г. (таблица 1); в абсолютном выражении сокращение составило 557,3 млрд руб. или 4,7%. Нефтегазовые доходы снизились по итогам десяти месяцев 2015 г. к аналогичному периоду 2014 г. на 2,0 п.п. ВВП до 8,3% ВВП (4971,0 млрд руб.); в то же время не нефтегазовые доходы за январь-октябрь текущего года выросли на 0,9 п.п. ВВП до 10,7% ВВП (6363,3 млрд руб.) по сравнению с десятью месяцами 2014 г.

Расходы федерального бюджета за десять месяцев 2015 г. достигли 20,3% ВВП, что на 2,2 п.п. ВВП выше аналогичного периода предыдущего года; в абсолютном выражении расходы выросли на 1388,7 млрд руб. или на 13,0%. По итогам января-октября 2015 г. федеральный бюджет исполнен с дефицитом 1,3% ВВП (768,3 млрд руб.), что на 3,3 п.п. ВВП ниже профицитного сальдо исполнения федерального бюджета за аналогичный период 2014 г.

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

	Январь–октябрь 2015 г.		Январь–октябрь 2014 г.		Изменение	
	млрд руб.	% ВВП	млрд руб.	% ВВП	млрд руб.	% ВВП
Доходы	11334,3	19,0	11891,6	20,1 -	557,3	-1,1
Расходы	12102,6	20,3	10713,9	18,1	1388,7	2,2
Профицит (дефицит)	-768,3	-1,3	1177,7	2,0	1946,0	-3,3
Оценка ВВП, млрд руб.	59734		59258			

Источник: Федеральное казначейство РФ, расчеты Института Гайдара.

Индексы цен и уровень жизни населения

Темп прироста индекса потребительских цен в октябре 2015 г. составил 0,7% (0,6% в сентябре 2015 г.), а по отношению к аналогичному периоду 2014 г. оказался равным 15,6%, снизившись по сравнению с сентябрем на 0,1 п.п.

За 23 дня ноября прирост ИПЦ составил 0,5% (1,3% в целом за ноябрь 2014 г.). Сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать монетарные факторы. Основной вклад в формирование относительно низких темпов роста денежной массы продолжает вносить слабый рост объемов банковского кредитования.

В октябре 2015 г. реальные располагаемые доходы населения в годовом выражении снизились на 5,6%, в том числе среднемесячная начисленная заработная плата – на 10,9%, а средний размер назначенных пенсий, по данным на сентябрь, – на 4,0%. В структуре денежных доходов населения сокращается доля оплаты труда. Учитывая, что в российской экономике более 90% занятых работают по найму, сокращение доли оплаты труда в общих доходах населения на протяжении трех кварталов текущего года крайне болезненно отражается на показателях уровня жизни населения.

Падение доходов населения при сохранении высокой социально-экономической дифференциации и неравномерности распределения доходов негативно отражается на характере потребительской активности.

Финансовые рынки

Индекс ММВБ за период с 27 октября по 26 ноября вырос на 6,8%, достигнув значения в 1712 пунктов, несмотря на падение цен на нефть. Два месяца подряд безоговорочным лидером по доходности среди «голубых фишек» является Сбербанк. Продолжают увеличиваться торговый оборот и общая капитализация московской биржи. После небольшой паузы в октябре отток средств из фондов, инвестирующих в российские активы, возобновился. Ситуация на внутрисоссийском рынке корпоративных облигаций оставалась сложной, что обусловлено в первую очередь событиями внутреннего характера. Умеренно позитивной динамикой отличились такие ключевые показатели рынка, как объем и индекс рынка корпоративных облигаций, средневзвешенная ставка доходности эмиссий (особенно в энергетическом сегменте рынка). На среднегодовых значениях оставалась активность инвесторов и эмитентов. По-прежнему сложной остается ситуация с исполнением эмитентами своих обязательств перед держателями облигаций.

10.1.2. Социально-экономическая ситуация в регионе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

бытовая техника, приборы и аппараты оптические, фотографические и кинематографические, мебель, продукты питания.

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

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

Таблица 2 – Социально-экономическое положение Новосибирской области*

	<i>Январь – октябрь 2015 г. в % к январю – октябрю 2014 г.</i>
<i>Производство товаров и услуг</i>	
Индекс промышленного производства	100,6
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	65,8
Ввод в действие общей площади жилых домов	124,0
Грузооборот автомобильного транспорта	105,6
<i>Рынки товаров и услуг</i>	
Оборот розничной торговли	83,4
Оборот общественного питания	92,7
Объем платных услуг населению	96,8
<i>Цены ²⁾</i>	
Индекс цен производителей промышленных товаров	110,8
Индекс потребительских цен	110,1
- на продовольственные товары	110,4
- на непродовольственные товары	110,8
- на платные услуги населению	108,6
<i>Уровень жизни населения</i>	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	95,3
Уровень безработицы ³⁾	6,5

¹⁾ Данные за январь – сентябрь 2015 г. в % к январю – сентябрю 2014 г.
²⁾ Октябрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г.
³⁾ Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за июль – сентябрь 2015 г., в %

* Источник информации - Пресс-выпуск № 251 от 23 ноября 2015 года

О деловой активности промышленных предприятий Новосибирской области¹

По результатам выборочного обследования деловой активности промышленных предприятий, в III квартале 2015 года 4,6% опрошенных руководителей организаций Новосибирской области признают сложившуюся экономическую ситуацию благоприятной (в III квартале 2014 года – 4,7%) и удовлетворительной – 77,8% (в III квартале 2014 года – 76,4%). Большинство респондентов (69,4%) считают, что общая экономическая ситуация в организации, в ближайшие 3 месяца, останется без изменений. При этом улучшения экономической ситуации ожидают 18,5% опрошенных.

Источник информации - Пресс-выпуск № 207 от 17 сентября 2015 года

В 3-м квартале 2015 г. на экономическую ситуацию в промышленном производстве, как и прежде, оказывают влияние ряд негативных факторов:

- неопределенность экономической ситуации;
- недостаточный спрос на продукцию на внутреннем рынке;
- высокий уровень налогообложения;
- недостаток финансовых средств;
- высокий процент коммерческого кредита.

По оценке руководителей, по сравнению с предыдущим кварталом текущего года, выпуск продукции в натуральном выражении остался на том же уровне у 57,4% опрошенных, об уменьшении сообщили 23,1% респондентов.

Только 20,4% опрошенных полагают, что уровень прибыли в 4-м квартале 2015 года увеличится, менее половины (48,1%) промышленных предприятий сообщили, что величина прибыли останется без изменений.

Обследование предприятий показало, что тенденции в изменении цен на сырье и материалы (по мнению 57,4% опрошенных), а также на реализуемую продукцию в следующие 3 месяца будут без изменений (так считает 74,1% руководителей). Лишь 2,7% респондентов предполагает снижение цен на сырье и материалы, а в увеличении уверены 40%.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является объект недвижимого имущества – нежилые помещения с установленным в них оборудованием, используемые в качестве трансформаторной подстанции. Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту производственных объектов рынка коммерческой недвижимости.

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

10.3.1. Анализ предложения на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости¹

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены предложения и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса. С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

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

В сентябре 2015 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 1 651 объекта общей площадью 979,9 тыс. кв. м., на общую сумму 40,8 млрд. рублей. Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 58 648 руб., по торговым – 85 568 руб., по производственно-складским помещениям - 22 577 руб. За месяц средние удельные цены предложения выросли по производственно-складским и офисным помещениям на 1,6% и 1,1% соответственно, по торговым объектам цены снизились на 1,6%.

¹ Источник информации – «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска. Сентябрь 2015 г.» консалтингового агентства «RID Analytics»

В сентябре 2015 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 033 объектов общей площадью 1 132 тыс. кв. м., на общую сумму 432,2 млн. рублей в месяц.

В сентябре 2015 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 558 руб., по производственно-складским помещениям 228 руб., по торговым помещениям – 847 руб. За месяц арендные ставки предложения снизились по производственно-складским помещениям на 2,8%, по торговым – на 1,6%, по офисным объектам – на 0,8%.

В сентябре 2015 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 18%, по производственно-складским и торговым – 22% и 17% соответственно. На рынке аренды коммерческой недвижимости коэффициент сменяемости составил: по офисным помещениям – 28%, по производственно-складским и торговым – по 31% каждый. В 3 квартале 2015 г. на первичном рынке коэффициент сменяемости составил: по офисным и торговым – 39% и 25% соответственно, по производственно-складским – 46%.

Средний срок экспозиции в сентябре 2015 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 37,2 недель, по производственно-складским и торговым объектам по 35,1 и 37,0 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 21,2 неделю, по производственно-складским и торговым – 20,6 и 18,0 недель соответственно. На первичном рынке средний срок экспозиции в 3 квартале 2015 г. составил 23,3 недели для офисных объектов, 16,3 недели – для производственно-складских и 21,9 недель – для торговых помещений.

Величина валового рентного мультипликатора в сентябре 2015 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных объектов – 8,8 лет, для производственно-складских 8,2 лет, для торговых – 8,4 лет.

Далее представлены основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок в Новосибирске:

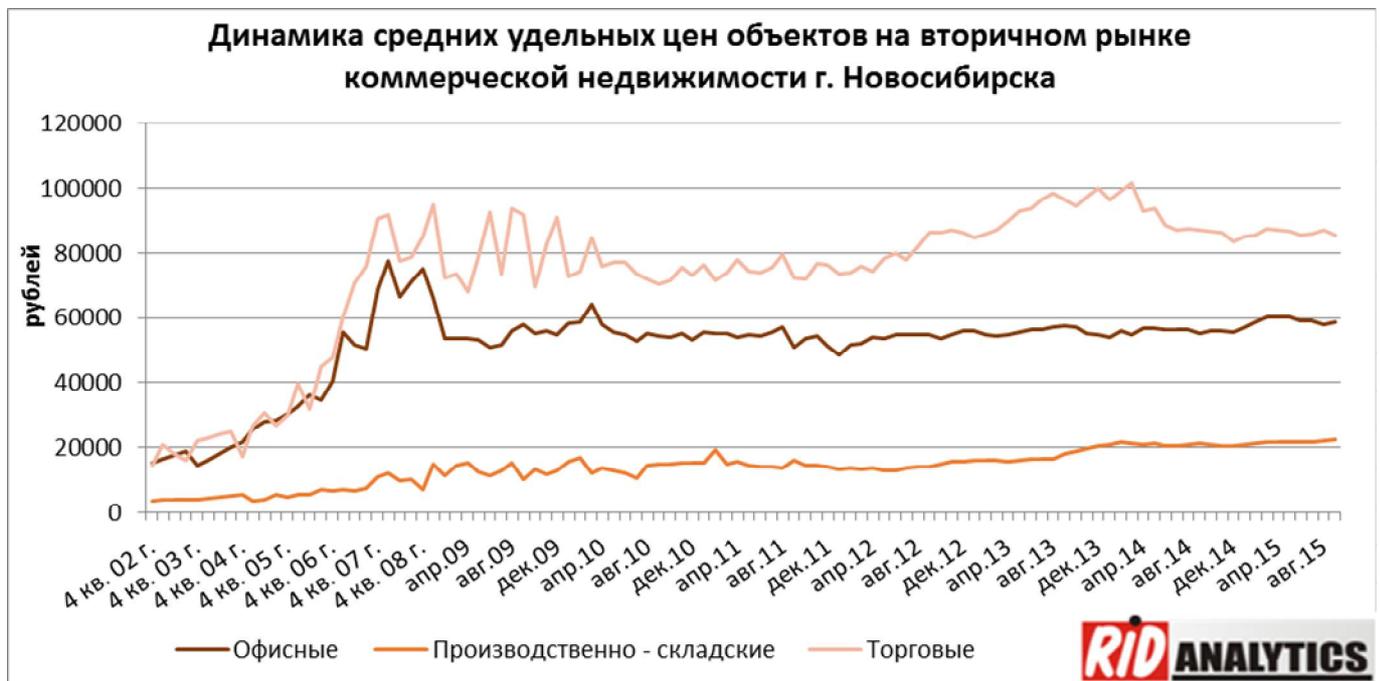




Таблица 3 – Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, сентябрь 2015 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	678	41%	183,7	271	11 128
Производственно-складские	343	21%	628,8	1 833	14 357
Торговые	630	38%	167,4	266	15 308
По всем типам	1 651	100%	979,9	594	40 794

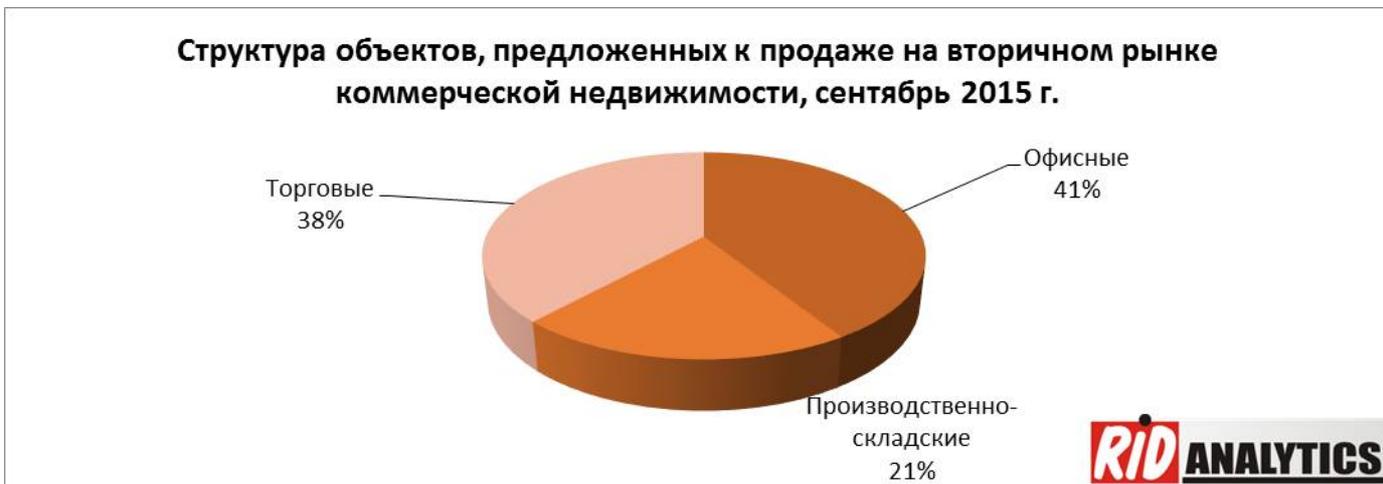


Таблица 4 – Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости после нормирования выборки, сентябрь 2015 г.

Тип объекта/Показатель	Средняя цена продажи, руб. за 1 кв. м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	58 648	50 000	60 000	2 039	3,5%
Производственно-складские	22 577	40 000	22 764	1 304	5,8%
Торговые	85 568	100 000	78 873	4 235	4,9%

Таблица 5 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, руб. за 1 кв. м. в динамике

Период	Офисные	Производственно - складские	Торговые
Июнь 2014 г.	56 379	20 565	88 694
Сентябрь 2014 г.	55 269	21 132	86 869
Декабрь 2014 г.	55 610	20 275	83 518
Январь 2015 г.	56 997	20 741	85 161
Февраль 2015 г.	58 862	21 088	85 467
Март 2015 г.	60 223	21 445	87 536
Апрель 2015 г.	60 232	21 502	86 974
Май 2015 г.	60 180	21 810	86 587
Июнь 2015 г.	59 124	21 712	85 401
Июль 2015 г.	59 225	21 744	85 770
Август 2015 г.	58 025	22 211	86 990
Сентябрь 2015 г.	58 648	22 577	85 568

Таблица 6 – Прирост средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости к предыдущему месяцу, в динамике

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
Июнь 2014 г.	3,2%	0,6%	-11%
Июль 2014 г.	-0,1%	-0,7%	-1,8%
Август 2014 г.	-0,2%	2,7%	0,5%
Сентябрь 2014 г.	-1,7%	0,8%	-0,7%
Октябрь 2014 г.	1,4%	-1,7%	-0,2%
Ноябрь 2014 г.	-0,5%	-1,2%	-0,7%
Декабрь 2014 г.	-0,3%	-1,2%	-3,0%
Январь 2015 г.	2,5%	2,3%	2,0%
Февраль 2015 г.	3,3%	1,7%	0,4%
Март 2015 г.	2,3%	1,7%	2,4%
Апрель 2015 г.	0,02%	0,3%	-0,6%
Май 2015 г.	-0,1%	1,4%	-0,4%
Июнь 2015 г.	-1,8%	-0,4%	-1,4%
Июль 2015 г.	0,2%	0,1%	0,4%
Август 2015 г.	-2,0%	2,1%	1,4%
Сентябрь 2015 г.	1,1%	1,6%	-1,6%
Прирост за 12 мес.*	6,1%	6,8%	-1,5%
Прирост за год**	5,5%	11%	2,5%

* к соответствующему месяцу предыдущего года, ** к декабрю 2014 г.

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

Таблица 7 Срок экспозиции на вторичном рынке коммерческой недвижимости

Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов	666	336	613
Из них присутствовало в последней неделе месяца	528	267	454
Средний срок экспозиции, недель	37,2	35,1	37,0

Таблица 8 – Средний срок экспозиции объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости в динамике, недель

Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Декабрь 2010 г.	29,3	17,2	25,3
Декабрь 2011 г.	20,0	9,2	13,1
Декабрь 2012 г.	35,7	33,8	32,7
Декабрь 2013 г.	37,4	33,7	39,3
Июнь 2014 г.	18,8	15,5	17,5
Июль 2014 г.	21,8	20,0	19,7
Август 2014 г.	21,9	20,7	20,7
Сентябрь 2014 г.	22,7	21,1	20,6
Октябрь 2014 г.	24,2	24,8	22,3
Ноябрь 2014 г.	23,7	25,3	23,9
Декабрь 2014 г.	25,7	27,1	27,5
Январь 2015 г.	29,3	33,1	33,4
Февраль 2015 г.	30,9	33,9	31,7
Март 2015 г.	31,5	32,2	31,2
Апрель 2015 г.	30,6	34,4	32,4
Май 2015 г.	34,0	34,4	32,1
Июнь 2015 г.	32,7	33,3	33,6
Июль 2015 г.	35,3	34,7	35,2
Август 2015 г.	36,6	34,5	34,5
Сентябрь 2015 г.	37,2	35,1	37,0



Таблица 9 – Состав базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, сентябрь 2015 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, тыс. руб. в месяц
Офисные	1 311	43%	183 484	140	104 218
Производственно-складские	873	29%	777 648	891	179 568
Торговые	849	28%	170 908	201	148 413
По всем типам	3 033	100%	1 132 040	373	432 199

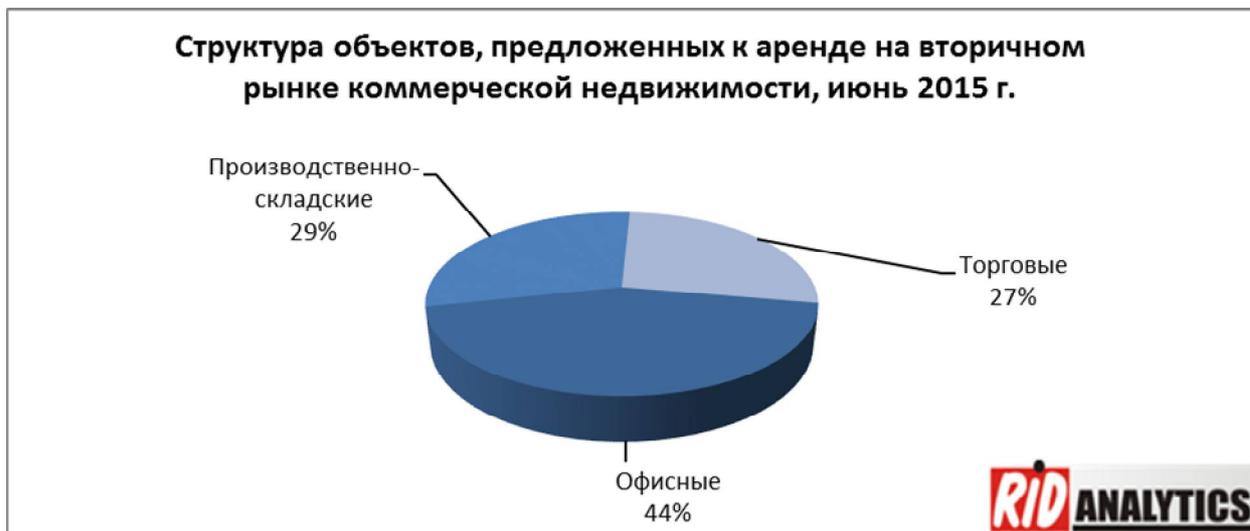


Таблица 10 – Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, руб. в динамике

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
Декабрь 2009 г.	491	160	741
Декабрь 2010 г.	507	184	789
Декабрь 2011 г.	603	199	903
Декабрь 2012 г.	615	238	939
Декабрь 2013 г.	630	298	1 072
Июнь 2014 г.	656	280	1 050
Июль 2014 г.	676	282	1 025
Август 2014 г.	670	270	1 002
Сентябрь 2014 г.	668	271	988
Октябрь 2014 г.	666	272	973
Ноябрь 2014 г.	642	270	955
Декабрь 2014 г.	634	269	987
Январь 2015 г.	618	264	1 000
Февраль 2015 г.	610	263	975
Март 2015 г.	593	261	947
Апрель 2015 г.	584	258	928
Май 2015 г.	588	252	910
Июнь 2015 г.	575	247	885
Июль 2015 г.	566	242	880
Август 2015 г.	562	235	860
Сентябрь 2015 г.	558	228	847

Таблица 11 – Статистические показатели базы данных объектов предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости после нормирования выборки, сентябрь 2015 г.

Тип объекта/Показатель	Средняя арендная ставка, руб. за 1 кв. м.	Мода удельной ставки, руб. за 1 кв. м.	Медиана удельной ставки, руб. за 1 кв. м.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	558	600	600	11	2,0%
Производственно-складские	228	250	230	6	2,6%
Торговые	847	1 000	800	37	4,4%

Таблица 12 – Прирост средних арендных ставок объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости по разным типам объектов к предыдущему указанному в таблице периоду, в динамике

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
Июнь 2014 г.	4,1%	-6,0%	-2,1%
Сентябрь 2014 г.	-0,3%	0,5%	-1,4%
Декабрь 2014 г.	-1,2%	-0,4%	3,3%
Январь 2015 г.	-2,5%	-1,7%	1,3%
Февраль 2015 г.	-1,3%	-0,2%	-2,5%
Март 2015 г.	-2,8%	-0,8%	-2,9%
Апрель 2015 г.	-1,5%	-1,2%	-2,0%
Май 2015 г.	0,7%	-2,5%	-1,9%
Июнь 2015 г.	-2,2%	-2,1%	-2,8%
Июль 2015 г.	-1,6%	-2,2%	-0,6%
Август 2015 г.	-0,7%	-2,8%	-2,2%
Сентябрь 2015 г.	-0,8%	-2,8%	-1,6%
Прирост за 12 мес.*	-17%	-16%	-14%
Годовой прирост **	-12%	-15%	-14%

* к соответствующему месяцу предыдущего года; ** к декабрю 2014 г.

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

Таблица 13 – Величина валового рентного мультипликатора, сентябрь 2015 г.

Тип объекта	Средняя цена продажи, руб./ кв. м.	Средняя арендная ставка, руб./кв. м.	ВРМ, лет
Офисные	58 648	558	8,8
Производственно-складские	22 577	228	8,2
Торговые	85 568	847	8,4

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

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

Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В *таблице 14* приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 14 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен объектов недвижимости

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1 Обременение объекта договорами аренды 1.2 Сервитуты и общественные обременения 1.3 Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1 Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2 Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1 Наличие финансового давления на сделку 3.2 Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3 Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1 Изменение цен во времени 4.2 Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1 Престижность района 5.2 Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3 Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4 Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1 Характеристики земельного участка 6.2 Размеры и материалы строений 6.3 Износ и потребность в ремонте строений 6.4 Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1 Возможности ресурсосбережения 7.2 Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1 Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2 Наличие парковки и (или) гаража 8.3 Состояние системы безопасности 8.4 Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

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

Право собственности включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения. Право владения означает физическое обладание предметом собственности. Обычно владение означает и пользование, с отстранением всех других претендентов. Собственнику принадлежит право распоряжения. Оно (право распоряжения) выражается в праве собственника продать, заложить объект, передать его в дар, обменять, завещать по наследству, сдать в аренду по частям или полностью, передать другому лицу в бесплатное пользование. У владельца - не собственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта, привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки, которая, как правило, определяется экспертным методом, либо, при наличии необходимого количества аналогов, с помощью метода парных продаж.

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

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;

- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в

сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

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

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

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

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

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Как правило, величина корректировок на время экспозиции определяется на основании различных статистических данных. Динамика изменения цен и арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска приведена в разделе 11.3 настоящего отчета.

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

Таблица 15 – Индексы рынка недвижимости Новосибирской области

Наименование объекта	Значение параметра		
	Минимум	Максимум	Среднее
Скидка на торг при продаже, %			
Торговые помещения	3	13	8
Офисные помещения	3	14	9
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Скидка на торг при аренде, %			
Торговые помещения	2	12	7
Офисные помещения	2	12	7
Производственно-складские помещения	2	15	9
Величина поправки на право собственности/аренды земельных участков			
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	13
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13

5. *К факторам местоположения* относятся:

- престижность района расположения объекта; удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами; транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта; качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных, полученных независимыми исследовательскими компаниями. В *таблицах 16 и 17* приведены данные консалтингового агентства «RID Analytics» показывающие разброс средних удельных цен объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района расположения.

Таблица 16 - Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района г. Новосибирска, сентябрь 2015 г.

Район/Тип объекта	Офисы	Производственно - складские	Торговые
Дзержинский	47 801	23 265	78 792
Железнодорожный	69 105	35 531	104 990
Заельцовский	68 673	26 603	86 918
Калининский	39 338	22 863	56 484
Кировский	37 310	24 618	50 269
Ленинский	48 174	21 548	90 570
Октябрьский	58 578	23 015	76 267
Первомайский	43 869	17 361	53 290
Советский	43 083	17 617	58 998
Центральный	72 152	26 780	119 816
Пригород	46 311	21 575	48 553

Таблица 17 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района, сентябрь 2015 г.

Район/Тип объекта	Офисы	Производственно - складские	Торговые
Дзержинский	530	236	855
Железнодорожный	585	330	991
Заельцовский	522	253	758
Калининский	327	246	694
Кировский	393	244	681
Ленинский	490	209	935
Октябрьский	547	251	688
Первомайский	365	201	463
Советский	437	137	589
Центральный	697	325	1 086
Пригород	222	247	574

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

В *таблице 18* приведены данные «RID Analytics», характеризующие диапазон удельных цен объектов, выставленных на продажу в сентябре 2015 г. Как видно из *таблицы 18* разброс цен значителен и, например, в Советском районе он составляет от 13 750 до 105 932 руб./кв. м (при средней величине 48 876 руб./кв. м) для офисных помещений, от 4 444 до 33 333 руб./кв. м (при средней величине 19 657 руб./кв. м) для производственно-складских помещений и от 45 000 до 140 000 руб./кв. м (при средней величине 78 314 руб./кв. м) для торговых помещений.

Таблица 18 – Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от местоположения, руб. за 1 кв. м

Показатели	Дзержинский	Железнодорожный	Заельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
Офисные											
Объем выборки	37	69	96	20	43	58	79	10	40	161	53
Минимальная цена	21 456	33 438	22 718	14 667	20 000	19 231	23 923	21 778	13 750	28 125	10 640
Максимальная цена	115 034	147 541	140 515	61 321	112 500	147 500	147 541	61 176	105 932	148 148	116 279
Средняя цена	57 424	62 878	63 774	39 803	45 442	59 881	64 916	43 021	48 876	79 771	40 918
Производственно-складские											
Объем выборки	22	17	21	38	46	68	35	13	24	18	34
Минимальная цена	8 529	20 417	5 789	4 959	6 173	3 289	15 625	3 000	4 444	12 655	2 930
Максимальная цена	44 333	55 918	55 555	56 667	54 444	55 000	45 000	46 666	33 333	55 662	44 167
Средняя цена	25 684	37 542	25 244	24 487	23 064	20 813	28 088	17 374	19 657	28 586	18 741
Торговые											
Объем выборки	79	45	75	22	39	95	90	19	11	103	35
Минимальная цена	14 118	55 714	22 963	23 837	7 333	9 649	8 462	35 000	45 000	5 000	24 138
Максимальная цена	277 778	280 000	245 098	147 541	211 765	246 753	216 667	92 105	140 000	273 381	132 558
Средняя цена	83 365	116 299	85 725	91 984	65 213	102 508	81 771	55 033	78 314	128 414	58 911

6. *Физическими характеристиками* обладают земельный участок и улучшения.

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади строения данного типа.

В *таблице 19* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи 1 кв. м от площади объекта.

Таблица 19 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, сентябрь 2015 г.

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Число объектов	288	219	71	88
Доля от общего числа объектов	43%	33%	11%	13%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	67 617	62 042	57 575	56 609
Разница цен (в % от мин. цены)	119%	110%	102%	100%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Число объектов	132	67	101	36
Доля от общего числа объектов	39%	20%	30%	11%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	24 016	24 735	22 854	22 005
Разница цен (в % от мин. цены)	109%	112%	104%	100%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
Число объектов	236	186	138	53
Доля от общего числа объектов	38%	30%	23%	9%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	100 481	92 601	86 743	79 483
Разница цен (в % от мин. цены)	126%	117%	109%	100%

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

В *таблицах 20, 21* приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от состояния объекта.

Таблица 20 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, сентябрь 2015 г.

Показатель/Состояние объекта	Без ремонта/самоотделка	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов	110	259	31
Доля от общего числа объектов	28%	65%	8%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	58 509	61 039	61 968
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	104%	106%
Производственно-складские			
Число объектов	26	43	8
Доля от общего числа объектов	34%	56%	10%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	19 782	22 822	23 823
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	115%	120%

Торговые			
Число объектов	66	193	46
Доля от общего числа объектов	22%	63%	15%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	86 496	89 889	122 804
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	104%	142%

Таблица 21 - Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, сентябрь 2015 г.

Параметры/Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов	54	550	118
Доля от общего числа объектов	7%	76%	16%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	606	595	554
Разница ставок (в % от мин. ставки)	109%	107%	100%
Производственно-складские			
Число объектов	22	82	9
Доля от общего числа объектов	19%	73%	8%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	258	231	265
Разница ставок (в % от мин. ставки)	112%	100%	114%
Торговые			
Число объектов	53	269	55
Доля от общего числа объектов	14%	71%	15%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	747	911	844
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	122%	113%

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

В таблицах 22, 23 приведены данные компании «RID Analytics», показывающие зависимость средней цены продажи и арендной ставки 1 кв. м от этажа расположения объекта.

Таблица 22 - Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, сентябрь 2015 г.

Показатель/Расположение объекта	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Число объектов	131	102	114	83
Доля от общего числа объектов	30%	24%	27%	19%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	52 655	69 141	67 119	60 053
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	131%	127%	114%
Производственно-складские				
Число объектов	42	33	21	2
Доля от общего числа объектов	43%	34%	21%	2%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	20 667	22 391	22 504	-
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	108%	109%	-
Торговые				
Число объектов	89	286	27	9
Доля от общего числа объектов	22%	70%	7%	2%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	62 277	97 167	95 222	44 652
Разница цен (в % от мин. цены)	139%	218%	213%	100%

Таблица 23 - Распределение и средние арендные ставки предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, сентябрь 2015 г.

Показатель/Этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Число объектов	76	214	334	250
Доля от общего числа объектов	9%	24%	38%	29%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	452	595	569	584
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	132%	126%	129%

Производственно-складские				
Число объектов	72	103	71	6
Доля от общего числа объектов	29%	41%	28%	2%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	191	266	218	264
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	139%	114%	138%
Торговые				
Число объектов	111	373	97	10
Доля от общего числа объектов	19%	63%	16%	2%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	621	1 036	668	748
Разница ставок (в % от мин. ставки)	100%	167%	108%	120%

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

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

- возможности экономии ресурсов. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов;

- использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

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

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирска весьма развит. Объем предложения к продаже на вторичном рынке в сентябре 2015 г. составил 1 651 объекта, из них 678 офисных, 343 производственно-складских и 630 торговых объектов. Объем предложений сдачи в аренду в сентябре 2015 г. составил 3 033 объектов, из них 1 311 офисных, 873 производственно-складских и 849 торговых объектов.

Максимальное количество предложений к продаже производственно-складских объектов в сентябре 2015 г. в дифференциации по районам города относится к Ленинскому району города (68 предложений или 19,8%), минимальное – в Первомайском районе. В Советском районе предлагалось к продаже 24 объекта производственно-складского назначения (7,0% от общего объема предложений по Новосибирску).

Средний срок экспозиции производственно-складских объектов в сентябре 2015 г. составил около 35,1 недель и показал рост за год (по отношению к сентябрю 2014 г.) на 66,4%, что свидетельствует о превышении предложения над спросом. Это, в свою очередь, предполагает возможность существенной величины скидки на торг в процессе совершения сделки купли-продажи.

Анализ ценовых тенденций рынка производственно-складских объектов Новосибирска за период с декабря 2014 г. по сентябрь 2015 г. показал рост цен на 11%. За этот же период времени арендные ставки упали на 15%.

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

11.1. 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.

11.2 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.

11.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. Обоснование выбора подходов и методов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (ФСО 1, Часть IV. п. 20).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.5. Оценка Объекта оценки затратным подходом

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Подбор аналогов

Для проведения оценки Оценщиками были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах предложения к продаже земельных участков, размещённые в сети Интернет <http://land.ngs.ru/>, www.avito.ru. Поскольку оцениваемый земельный участок в данной работе рассматривается как условно свободный, выбор объектов-аналогов произведен с учетом этого допущения, т.е. среди земельных участков, свободных от капитальной застройки зданиями и сооружениями. Информация по объектам – аналогам представлена в *таблице 24*.

С помощью построения корректировочной *таблицы 25* Оценщиками были устранены различия между сопоставимыми объектами и объектом оценки по перечисленным ниже элементам сравнения. В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

Таблица 24 — Характеристики объектов-аналогов продажи земельных участков

№ п/п	Местоположение земельных участков	Физические характеристики	Цена предложения, руб.	Дата экспонирования	Источник информации
A1	г. Новосибирск, Советский район, ул. Варшавская	Земельный участок площадью 2 900 кв. м под склад непродовольственных товаров. В аренде.	3 900 000	30 ноября 2015 г.	http://land.ngs.ru/ СЛК, т. 310-13-10 вариант 10176732
A2	г. Новосибирск, Первомайский район, Бердское шоссе	Земельный участок площадью 1 000 кв. м под коммерческое использование.	2 500 000	27 ноября 2015 г.	http://land.ngs.ru/ Дельта, т. 330-44-66 Светлана Алексеевна, вариант 11278762
A3	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Б.Богаткова	Земельный участок площадью 1 700 кв. м под строительство административных и торгово-офисных помещений. ТУ частично получены.	4 000 000	30 ноября 2015 г.	http://land.ngs.ru/ Гор. жил. центр, т. 216-16-70 вариант 3841761
A4	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина	Земельный участок площадью 1 900 кв. м под строительство подземной стоянки с помещениями общественного и административного назначения.	4 500 000	01 декабря 2015 г.	http://land.ngs.ru/ Грановит, т. 227-11-57 Альмира вариант 11458212
A5	г. Новосибирск, Калининский район, ул. Кочубея	Земельный участок площадью 2 800 кв. м под строительство коммерческого объекта.	4 000 000	21 октября 2015 г.	http://land.ngs.ru/ т. +7-903-900-70-80, вариант 12835223

Таблица 25 – Корректировки по сравнимым продажам

№ корр.	Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	A1	A2	A3	A4	A5
	Цена предложения	руб.	-	3 900 000	2 500 000	4 000 000	4 500 000	4 000 000
	Площадь объектов	кв. м.	3 745,15	2 900	1 000	1 700	1 900	2 800
	Цена 1 ед. сравнения	руб./кв. м	-	1 345	2 500	2 353	2 368	1 429
Корректировки относительно объекта оценки								
1	Качество прав	-	право аренды					
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 345	2 500	2 353	2 368	1 429
2	Условия финансирования	-	собственные средства					
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 345	2 500	2 353	2 368	1 429
3	Условия сделки	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 345	2 500	2 353	2 368	1 429
4	Условия рынка	-						
4.1	Дата предложения	-	15 января 2016	30 ноября 2015	27 ноября 2015	30 ноября 2015	01 декабря 2015	21 октября 2015
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 345	2 500	2 353	2 368	1 429
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	корректировка	%	-	-12	-12	-12	-12	-12
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 161	- 300	- 282	- 284	- 171
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 184	2 200	2 071	2 084	1 258
5	Категория земель	-	земли населенных пунктов					

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

	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
6	Вид разрешённого использования	-	общего назначения	под склад непродовольственных товаров	под коммерческое использование	под строительство административных и торгово-офисных помещений	под строительство подземной стоянки с помещениями общественного и административного назначения	под строительство коммерческого объекта
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
7	Местоположение и окружение	-	Советский район	Советский район	Первомайский район	Октябрьский район	Октябрьский район	Калининский район
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
8	Конфигурация, рельеф, ландшафт	-	одинаковые					
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
9	Транспортная доступность	-	одинаковая					
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
10	Подъездные пути	-	одинаковые					
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
11	Коммуникации	-	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
12	Общая площадь участка	кв. м	3 745,15	2 900	1 000	1 700	1 900	2 800
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
0	величина	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0

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

	корректировки							
	Общая величина корректировки по пп. 5-12	руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Данные для выводов								
	Суммарная коррекция	руб./кв. м	-	- 161	- 300	- 282	- 284	- 171
	в % от цены 1 кв. м	%	-	-12	-12	-12	-12	-12
	Скорректированная цена	руб./кв. м	-	1 184	2 200	2 071	2 084	1 258
	Весовой коэффициент	-	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
	Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка	руб./кв. м	1 759,40					

Проверка однородности выборки

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

Расчет коэффициента вариации произведен по следующей формуле:

$$CV = \sigma/V_{cp}, \tag{1}$$

где CV – коэффициент вариации,

σ – среднее квадратичное отклонение,

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

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

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

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

n – количество объектов-аналогов.

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

Расчет коэффициента вариации в данном случае, исходя из цен предложений выбранных объектов-аналогов, показывает, что его величина составляет 25%, и т.о. находится в допустимом диапазоне.

Обоснование корректировок

1. *Передаваемые права.* В виду того, что объект оценки также как и все объекты-аналоги находится на праве аренды, корректировка не требуется.

2. *Условия финансирования.* Сделки купли-продажи в аспектах финансовых расчётов могут иметь следующие варианты:

- расчёт с покупателем за счёт собственных средств;
- за счёт полученного покупателем кредита;
- финансирование сделки продавцом.

В связи с тем, что оценщику неизвестны конкретные покупатели объектов-аналогов, оценка рыночной стоимости выполнена в расчёте на потенциального покупателя – физическое или юридическое лицо, основным источником финансовых расчётов для которого являются собственные средства. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

3. *Условия совершения сделки.* Данный элемент сравнения позволяет исключить из ряда сравнения объекты, либо провести по ним корректировки при выявлении отклонений от рыночных условий продажи.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в виде публичной оферты, что само по себе допускает выполнение рыночных условий. Объект оценки также принимает участие в открытой, конкурентной сделке купли-продажи. Таким образом, корректировка по вышеназванному элементу сравнения не проводилась.

4. *Условия рынка.*

4.1. *Время экспонирования (дата предложения).* Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке и, соответственно, на уровень

продаж. Составляющими времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты сравнения.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в октябре - декабре 2015 года, что практически совпадает с датой оценки, корректировка по данному элементу не проводилась.

4.2. *Приведение цены предложения к цене продажи.* Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Результаты экспертных оценок скидки на торг для объектов недвижимости Новосибирской области показывают (см. табл. 15 настоящего отчета), что средняя величина скидки на торг при продаже земельных участков для коммерческой застройки составляет 12%.

5. *Категория земель.* Поправка учитывает зависимость цены объекта от категории земель. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют одинаковую категорию – «земли населённых пунктов», корректировка не требуется.

6. *Местоположение и окружение.* Данный элемент сравнения подразумевает соответствие объекта оценки и объектов сравнения одному и тому же товарному рынку. Основными параметрами товарного рынка объекта оценки являются продуктовые и географические границы рынка. Продуктовые границы товарного рынка объекта оценки определяются как группа (набор) аналогичных ему товаров, рынки которых расцениваются как один товарный рынок. Географические границы товарного рынка определяют территорию (географическую область, регион), на которой покупатели приобретают, или могут приобрести объект оценки.

Местоположение объектов-аналогов по престижности, инфраструктуре, транспортному сообщению практически не отличаются от местоположения оцениваемого объекта, корректировку не применяем.

7. *Конфигурация, рельеф, ландшафт.* Изучив информацию, полученную от владельцев земельных участков и риелторов, оценщик пришел к выводу, что конфигурация и рельеф всех объектов – аналогов практически не отличается от конфигурации объекта – оценки, корректировка не требуется.

8. *Транспортную доступность* к оцениваемому земельному участку, как и к объектам-аналогам, можно рассматривать как хорошую, корректировку не применяем.

9. *Подъездные пути* к объектам-аналогам, как и к объекту оценки, одинаковые, корректировка не требуется.

10. *Коммуникации.* Стоимость участков, к которым подведены коммуникации (электричество, водопровод, газ), обычно существенно выше стоимости аналогичных участков без коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены рядом с действующими коммуникациями, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные, корректировка не требуется.

11. *Общая площадь участка.* Поправка на площадь применяется, как правило, в том случае, когда площадь объекта оценки существенно отличается от площади объектов-аналогов. Принимая во внимание рекомендации: А.Д. Власов «Корректировка на размер общей площади», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 1 (40) за январь 2005 года, ориентируясь на то, что площади всех объектов-аналогов, как и объекта оценки, находятся в диапазоне до 5 000 кв. м, корректировку по площади не применяем.

С учетом произведенных корректировок стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка составила **1 759,40 рублей.**

Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемый объект, составляет 84,95 кв. м, стоимость этого земельного участка равна $1\,759,40 \cdot 84,95 = 149\,461$ **рублей.**

Расчёт стоимости замещения оцениваемого помещения

В связи с тем, что проектно-сметная документация на оцениваемый объект отсутствует, оценщики при определении его стоимости применяли метод замещения.

При определении стоимости замещения улучшений (СЗул.) были использованы сметные стоимостные показатели стоимости строительства объектов оценки в уровне сметных цен 1969 года из сборников УПВС, а также индексы изменения цен для пересчёта этих показателей в уровень цен 2001 года с последующим пересчётом в уровень цен на июль 2015 года.

Расчет стоимости нового строительства. Для расчёта стоимости нового строительства объекта использован сборник № 18 укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства Отдел I Вспомогательные производственные здания разного назначения Трансформаторные подстанции, в котором подбирался аналог, максимально близкий к оцениваемому по функциональным, объёмно-планировочным и конструктивным признакам. Затем, с помощью индексов, эти показатели пересчитывались в уровень цен даты оценки. Формула расчёта стоимости нового строительства в развёрнутом виде выглядит следующим образом:

$$CC = (УСС_{69} \cdot V_{об.оц.} \cdot K_{поправ.} \cdot K_{кап.} \cdot I_{69-84} \cdot I_{84-2001} \cdot I_{2001-2015} + K_{изд.}) \cdot НДС \cdot K_{пп} \quad (2)$$

Основная формула расчёта:

$$СЗ_{ул.} = CC \cdot K_{изн.} \quad (3)$$

Таблица 26 – Условные обозначения

СЗул.	Стоимость замещения улучшения
Соб.оц	Площадь объекта оценки, кв.м.
Кизн.	Поправка на накопленный износ
СС	Стоимость строительства нового здания с учётом НДС и прибыли инвестора
УСС ₆₉	Сметная стоимость строительства на единицу строительного объёма в ценах 1969 года (базисный стоимостной показатель).
V _{об.оц.}	Объёмный показатель в соответствующих единицах (строительный объём в кубических метрах)
K _{кап.}	Поправочный коэффициент на несоответствие группы капитальности
K1	Поправочный коэффициент на несоответствие объёмным решениям
K2	Поправочный коэффициент на несоответствие конструктивных решений
K3	Поправочный коэффициент на температурно-климатические условия эксплуатации
I ₆₉₋₈₄	Индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1969 г. в цены 1984 г.
I ₈₄₋₂₀₀₁	Индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984 г. в цены 2001 г.
I ₂₀₀₁₋₂₀₁₅	Индекс пересчёта стоимости строительства из цен 2001 г. в цены 2015 г.
Кизд	Стоимость предстроительных затрат (косвенные издержки), Кизд = Затр1 + Затр2
Затр1	Затраты на приобретение мощностей для производственных, жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий
Затр2	Затраты на отвод земельного участка под строительство
НДС	Налог на добавленную стоимость, НДС = 1,18
K _{пп}	Прибыль предпринимателя

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику № 18 п.5-9 восстановительная стоимость объекта, согласно табл. 17, по 2-му поясу равна 32,9 руб. за 1 м³, но так как Новосибирск относится к I климатическому району, то в соответствии с п. 6 технической части к настоящему отделу сборника к восстановительной стоимости применяется повышающий коэффициент 1,09 и стоимость 1 м³ дома составит: 32,9 · 1,09 = 35,86 руб.

Поскольку характеристики объекта-аналога практически не отличаются от характеристик объекта оценки, применять повышающие или понижающие поправки нет необходимости.

Таблица 27 – Расчёт стоимости нового строительства

Условное обозначение	Единица измерения	Значение	Информационная основа
УСС ₆₉	руб./куб.м.	32,9	Сборник УПВС № 18, Отдел 1 Вспомогательные производственные здания разного назначения Трансформаторные подстанции, Таблица № 17
Ккап.	-	1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений
И ₆₉₋₈₄	-	1,205	Утверждён постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94
И ₈₄₋₂₀₀₁	-	20,15	Информация подготовлена отделом ценообразования в строительстве Администрации НСО, «Гранд Строй-Инфо» от 01.11.2005 г.
И ₂₀₀₁₋₂₀₁₅	-	5,53	Письмо от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-08 Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Рекомендуемые к применению во II квартале 2015 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования
К1	-	1	Приложение к Распоряжению Департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области № 1266-р Технический паспорт на здание от 11 мая 2011 г.
Vа	куб. м	300	
Vоб.оц.	куб. м	308,84	
К2 повыш.	-	1	Сборник УПВС № 18 Техническая часть Сборник УПВС № 18 Отдел 1, Таблица № 17
К2 пониж.	-	1	
К3	-	1,09	
УСС ₆₉ с учётом коэффициен. К1, К2, К3	руб./куб. м	35,86	
Затр1	%	10 % от стоимости строительства	Приложение к Распоряжению Департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области № 1266-р
Затр2	%	10 % от стоимости строительства	
Кпп	-	1,20	

Таким образом, стоимость нового строительства:

$$CC = (32,9 \cdot 308,84 \cdot 1,09 \cdot 1,205 \cdot 20,15 \cdot 5,13 + 275\,909) \cdot 1,18 \cdot 1,2 = \mathbf{2\,344\,120 \text{ рублей.}}$$

Определение стоимости накопленного износа

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

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

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия

природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости замещения.

Величина физического износа определялась модифицированным методом срока жизни.

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

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

где: ФИ – физический износ;

СС – стоимость нового строительства;

ФВ – фактический возраст;

НЖ – нормативный срок экономической жизни.

Если ФВ = 4, НЖ = 100, СС = 2 344 120, то величина физического износа:

$$\text{Иф} = 4 / 100 \cdot 2\,344\,120 = \mathbf{93\,764\,руб.}$$

Функциональное устаревание вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. В связи с тем, что фактический возраст оцениваемого объекта составляет всего 4 года, он соответствует современным рыночным требованиям, оценщик пришел к выводу, что функциональное устаревание отсутствует.

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

С учетом изложенного, накопленный износ оцениваемого помещения будет принят равным физическому износу, т.е.:

$$\text{Инак.} = \mathbf{93\,764\,рублей.}$$

Как было указано выше: *стоимость объекта недвижимости = стоимость земельного участка + стоимость нового строительства - накопленный износ.*

$$\text{РС} = 149\,461 + 2\,344\,120 - 93\,764 = \mathbf{2\,399\,817\,рублей.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 63,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на 15 января 2016 года округленно составляет:

$$\mathbf{2\,400\,000\,(\text{два миллиона четыреста тысяч})\,рублей.}$$

В соответствии с представленным заказчиком Актом приемки объекта капитального строительства приемочной комиссией (форма № КС-14) от 22.12.2011 г., стоимость принимаемых основных фондов, включающих стоимость помещений и установленного в них оборудования, составляет 14 700 167 руб. В таком случае, стоимость оборудования трансформаторной подстанции без учета износа составляет: 14 700 167 – 2 400 000 = 12 300 167 рублей.

Учитывая то, что установленный срок службы подстанций трансформаторных комплектных мощностью 250, 400, 630, 1000, 1600, 2500 кВ•А на напряжение 0,4 и 10 кВ (в дальнейшем именуемые КТП) составляет не менее 25 лет (http://www.tio-ural.ru/podstancii_transformator6), определяем величину физического износа оборудования: $4 \cdot 100 / 25 = 16\%$, что составляет 1 968 027 рублей. Таким образом, стоимость оборудования с учетом износа составляет 12 300 167 – 1 968 027 = 10 332 140 рублей.

11.6. 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.

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

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

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

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

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

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

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом оценщики оперируют следующими терминами:

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

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

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

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

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

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

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

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

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам 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.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных, размещённых на сайте НГС – Недвижимость (<http://kn.ngs.ru/>), (*табл. 28*).

В *табл. 29* показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимым и оцениваемым объектами в процентном выражении.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости.

Таблица 28 – Информация по выставленным на продажу объектам – аналогам помещений

№ п/п	Наименование и местоположение объектов	Физические характеристики	Цена предложения, руб.	Дата экспонирования	Источник информации
A1	г. Новосибирск, Советский район, ул. Демакова, 17/1	Универсальное помещение площадью 500 кв. м.	25 500 000 торг	17 декабря 2015 г.	http://kn.ngs.ru Тамара Анатольевна тел. +7-913-905-0011 вариант 27872593
A2	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Твардовского, 22	Универсальное помещение площадью 64,8 кв. м, первая линия, отдельный вход.	3 880 000	12 января 2016 г.	http://kn.ngs.ru Александр Дмитриевич тел. +7-913-948-3855 вариант 28631863
A3	г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Твардовского, 22/1	Универсальное помещение площадью 67,6 кв. м с отдельным входом.	3 950 000	12 января 2016 г.	http://kn.ngs.ru Александр Дмитриевич тел. +7-913-948-3855 вариант 28631873
A4	г. Новосибирск, Кировский район, ул. Урманова	Универсальное помещение площадью 118,4 кв. м на первом этаже с отдельным входом.	6 200 000	11 января 2016 г.	http://kn.ngs.ru Ирина Анатольевна тел. +7-913-938-8666 вариант 18172402
A5	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Кропоткина, 261/2	Универсальное помещение 92,8 кв. м, пригодно для офиса с мелким производством.	6 800 000	12 января 2016 г.	http://kn.ngs.ru Татьяна, тел. +7-913-799-8112 вариант 17888302

Таблица 29 – Корректировки по сравнимым продажам

№ корр.	Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	A1	A2	A3	A4	A5
	Цена предложения	руб.	-	25 500 000	3 880 000	3 950 000	6 200 000	6 800 000
	Площадь объектов	кв.м.	63,5	500	64,8	67,6	118,4	92,8
	Цена 1 ед. сравнения	руб./кв. м	-	51 000	59 877	58 432	52 365	73 276
Корректировки относительно объекта оценки								
1	Право собственности	-	полное	полное	полное	полное	полное	полное
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	51 000	59 877	58 432	52 365	73 276
2	Условия финансирования	-	собственные средства					
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	51 000	59 877	58 432	52 365	73 276
3	Условия сделки	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	51 000	59 877	58 432	52 365	73 276
4	Условия рынка	-						
4.1	Дата предложения	-	15 января 2016	17 декабря 2015	12 января 2016	12 января 2016	11 января 2016	12 января 2016
	корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	51 000	59 877	58 432	52 365	73 276
4.2	Приведение цены предложения к цене сделки	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка	%	-	-11	-11	-11	-11	-11
	величина корректировки	руб./кв. м	-	- 5 610	- 6 586	- 6 428	- 5 760	- 8 060
	скорректированная цена	руб./кв. м	-	45 390	53 291	52 004	46 605	65 216
5	Местоположение	-	Советский район	Советский район	Первомайский район	Первомайский район	Кировский район	Заяльцовский район
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
6	Уровень отделки	-	хорошее состояние					
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0

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

7	Наличие парковки	-		есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
8	Площадь объекта	кв.м.	63,5	500	64,8	67,6	118,4	92,8
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
9	Инженерные коммуникации	-	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
10	Этажи	-	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
11	Транспортн. доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка	%	-	0	0	0	0	0
	величина корректировки	руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
	Общая величина корректировки по пп. 5-11	руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0,0
Данные для выводов								
	Суммарная коррекция	руб./кв. м	-	- 5 610	- 6 586	- 6 428	- 5 760	- 8 060
	в % от цены 1 кв. м	%	-	-11	-11	-11	-11	-11
	Скорректированная цена	руб./кв. м	-	45 390	53 291	52 004	46 605	65 216
	Весовой коэффициент	-	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемых помещений		руб./кв. м	52 501,20					

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности значений цен предложений по продаже объектов-аналогов оценщиком был рассчитан коэффициент вариации в соответствии с формулой (1). Его величина составила 13,4%, и т.о. находится в допустимом диапазоне.

Обоснование корректировок.

Корректировка на различие в передаваемых правах. Необходимость проведения корректировки стоимости по этому элементу сравнения не применялась, т.к. объекты сравнения предлагаются к продаже на праве собственности.

Условия финансирования. Сделки купли-продажи в аспектах финансовых расчётов могут иметь следующие варианты:

- расчёт с покупателем за счёт собственных средств;
- за счёт полученного покупателем кредита;
- финансирование сделки продавцом.

В связи с тем, что оценщикам неизвестны конкретные покупатели объектов-аналогов, оценка рыночной стоимости выполнена в расчёте на потенциального покупателя – физического или юридического лица, основным источником финансовых расчётов для которого являются собственные средства. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия совершения сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить из ряда сравнения объекты, либо провести по ним корректировки при выявлении отклонений от рыночных условий продажи.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в виде публичной оферты, что само по себе допускает выполнение рыночных условий. Таким образом, корректировка по вышеназванному элементу сравнения не проводилась.

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

Приведение цены предложения к цене продажи. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Корректировка по данному параметру произведена на основании результатов экспертных оценок, приведенных в таблице 15 настоящего отчета, возможно снижение цены предложения для всех объектов-аналогов до 11%.

Местоположение. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон по отношению, например, к центру города или района. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по транспортной доступности, состоянию окружающей природно-антропогенной среды, развитости социально-бытовой инфраструктуры, престижности расположения. На основании этого оценщиком принято решение об отказе от корректировки по данному параметру.

Транспортная доступность к объекту оценки, как и ко всем объектам-аналогам, обеспечивается всеми видами транспорта, кроме метро, корректировка не требуется.

Если предыдущие элементы сравнения определяют влияние на стоимость объекта внешних факторов, связанных с местом его расположения, полноты передаваемых прав, то перечисленные ниже физические характеристики определяют полезность самого объекта. Перечень этих характеристик разнообразен. Объект оценки и объекты сравнения могут иметь различие по техническому состоянию, планировке, в связи с этим выполняются корректировки на несоответствие данных значений.

Уровень отделки. По мнению оценщика, уровень отделки оцениваемого объекта можно рассматривать как соответствующий хорошему ремонту. По информации владельцев, а также специалистов агентств недвижимости, все объекты-аналоги по техническому состоянию находятся

также на уровне хорошего ремонта, корректировка не требуется.

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

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

Поправка на площадь в данном случае не применялась, так как по этому показателю все объекты-аналоги находятся в одном ценовом диапазоне.

Этажи. Помещения, расположенные на нижних этажах зданий, пользуются большим спросом, чем помещения на верхних этажах, что влечёт за собой увеличение стоимости таких помещений. В данном случае, все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены на цокольном и первом этажах, корректировка не требуется.

Следует отметить, что величина корректировок определялась Оценщиками экспертным путем или на основании информации, полученной от специалистов агентств недвижимости.

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам не были учтены какие-то ценообразующие факторы. Для окончательного согласования результатов и определения средневзвешенной стоимости оцениваемых помещений, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж объектов-аналогов. Можно предложить следующее правило его расчета (С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости Москва «Интерреклама», 2003, стр. 449):

$$W_i = K_i^{-1} / (K_1^{-1} + K_2^{-1} + K_3^{-1} + K_4^{-1} + K_5^{-1}), \quad (5)$$

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

Необходимые для расчётов данные:

Объекты-аналоги	A1	A2	A3	A4	A5
Суммарная коррекция в %	11	11	11	11	11
Весовой коэффициент	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

Подставляя данные из приведённой таблицы в указанную выше формулу, рассчитаем вес результатов, полученных после корректировок цен продаж объектов-аналогов.

С учетом произведенных корректировок и окончательного согласования результатов, средняя стоимость 1 кв. м оцениваемых нежилых помещений составила:

$$45\ 390 \cdot 0,2 + 53\ 291 \cdot 0,2 + 52\ 004 \cdot 0,2 + 46\ 605 \cdot 0,2 + 65\ 216 \cdot 0,2 = \mathbf{52\ 501,20 \text{ рублей.}}$$

В таком случае, рыночная стоимость оцениваемых помещений, общей площадью 63,5 кв. м равна: $63,5 \cdot 52\ 501,20 = \mathbf{3\ 333\ 826 \text{ рублей.}}$

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода основан на подборе и сравнении стоимости продажи объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, включающей стоимость прав на земельные участки под ними, необходимыми для эксплуатации оцениваемых помещений.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 63,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на 15 января 2016 года округленно составляет:

3 334 000 (три миллиона триста тридцать четыре тысячи) рублей.

12. 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:

$$C_{ит} = C_c \cdot K_1 + C_d \cdot K_2 + C_z \cdot K_3, \quad (6)$$

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 при определении рыночной стоимости помещения трансформаторной подстанции были применены затратный и сравнительный подходы. При определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки подходы сравнивались по следующим показателям:

- достоверности и полноты информации,
- количества допущений, принятых в расчетах,
- способности учитывать конъюнктуру рынка,
- способности учитывать действительные намерения покупателя и продавца,
- способности учитывать размер, местоположение и доходность объекта.

В результате анализа показателей, оценщиком принято решение о применении для затратного подхода весового коэффициента 0,3, для сравнительного подхода весового коэффициента 0,7.

Таблица 30 – Определение итоговой рыночной стоимости помещения

Наименование объекта	Подходы			Итоговая величина рыночной стоимости
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Весовые коэффициенты	0,3	0,7	0	
Помещение площадью 63,5 кв. м	2 400 000	3 334 000	обоснованно не применялся	3 053 800

Стоимость оборудования трансформаторной подстанции, установленная в разделе 11.5 настоящего отчета, составляет 10 332 140 рублей. Стоимость помещений трансформаторной подстанции с установленным в них оборудованием равна $3\,053\,800 + 10\,332\,140 = 13\,385\,940$ рублей. Стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение трансформаторной подстанции, включая стоимость установленного в нем оборудования, составляет: $13\,385\,940 \cdot 426/10000 = 570\,241$ рублей.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 15 января 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

570 000 (пятьсот семьдесят тысяч) рублей.

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

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 26.06.2007 г.).
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 03.12.2011 г., изм. От 28.07.2012 г.).
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3: Утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299.
4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7: Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание (МСО 2005). – М.: Российское общество оценщиков, 2005.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. От 17.12.2014). Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. № 106н.
7. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2010, www.valuer.ru.
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 2015 г.» консалтингового агентства «RID Analytics».
11. «Экономическое развитие России № 12 2015 г.» Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара (www.iet.ru).
12. Сайт Новосибирскстата <http://novosibstat.gks.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(Документы, регламентирующие деятельность Оценщика)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Вольский Виталий Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5000 № 300264, выдан 25.05.2001г.

ОВД Калининского района г. Новосибирска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«29» февраля 2008г., регистрационный № 003859

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «02» марта 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0017043 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 15210B400F102

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

Страхователь (Ф.И.О.): *Оценщик - Вольский Виталий Владимирович*

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

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

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

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

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

безналичным платежом одновременно в срок не позднее 18.12.2015 г.

Срок действия

Договора страхования:

с «19» декабря 2015 г. по «18» декабря 2016 г.

Особые условия страхования:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

Новосибирский филиал:

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

От имени Страховщика:

Руководитель дирекции страхования предприятий
Новосибирского филиала САО «ВСК»



Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

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



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№15210B400U020

INSURANCE POLICY

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: <i>Закрытое акционерное общество «Сибирское правовое агентство»</i>		
Адрес места нахождения на основании Устава: <i>630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 77б</i>		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховой тариф <i>(в % от стр. суммы)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
5 000 000 (Пять миллионов) рублей	0,15%	7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<input checked="" type="checkbox"/> безналичными на расчетный счет Страховщика <input checked="" type="checkbox"/> единовременно не позднее «14» августа 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «15» августа 2015 г.	по «14» августа 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42

Тел. (8-383) 20-11-311 Факс. (8-383) 211-03-04

От имени Страховщика:

Руководитель группы подготовки страховой документации ОЦ

Новосибирского филиала САО «ВСК»

С. В. Клименко

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск Дата выдачи 15 августа 2015 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

(Документы, относящиеся к Объекту оценки)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №328199 серия 54АЕ от 03.02.2014 г.

Дата выдачи: 10.02.2014 г.

Документы-основания:

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

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность: 426/10000

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 63.5 кв.м., номера на поэтажном плане: 33-36. Этаж: 1.

Адрес (местоположение):

Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18

Кадастровый (или условный) номер:

54:35:091395:98

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.02.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/042/2014-117

Государственный регистратор:

/ Суконкина Ю. В. /

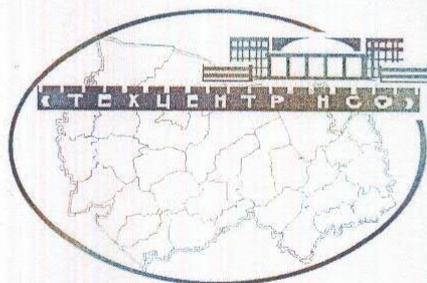


54 АЕ 328759



1

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



ПЛАН ОБЪЕКТА

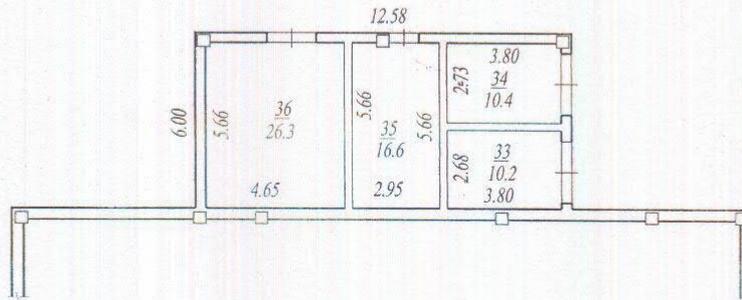
Инвентарный номер: 35:07485/000:001

НОВОСИБИРСК 2012

2

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

1 ЭТАЖ



Инв. номер 35:07485/000:001

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

11014019-2014

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1	—
3	Общая площадь помещения:	63,5
4	Местоположение:	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12218,03
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	54-54-01/187/2012-829
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области	

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



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

АКТ № 0000000042

Организация: ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Форма по ОКУД
 Дата составления
 по ОКУД

Коды	
2011	12
	22

Дата составления	Код вида операции	Код	
		строительной организации	Объекта
22.12.2011			

Местонахождение объекта г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

ПРИЁМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

наименование органа, назначившего комиссию

решением (приказом, постановлением и др.) от
УСТАНОВИЛА:

"22" декабря 2011 г.

1. Исполнителем работ предъявлен заказчику к приёмке
 расположенный по адресу г. Новосибирск, ул. Инженерная, 18

Комплексе зданий Технопарка Новосибирского Академгородка в Советском районе
 г. Новосибирска. Помещения в здании № 4.(№33-36) Капитальное строительство

2. Строительство производилось в соответствии с разрешением на строительство, выданным
 Мэрией г. Новосибирска
 наименование органа, выдавшего разрешение

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

3. В строительстве принимали участие

наименование организаций, их реквизиты

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

наименование подрядных организаций, их реквизиты, виды работ, выполнявшихся каждой из них

Проектно-сметная документация на строительство разработана проекторганизком
 ООО "ТениджПроект" ИНН/КПП 5406253690/540601001, 630005, г. Новосибирск, ул. Крылова, 64А-171

приёмке, в случае совмещения функций заказчика и исполнителя работ

РЕШЕНИЕ ПРИЁМОЧНОЙ КОМИССИИ

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

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

Председатель комиссии

Исполнительный директор

Сорокин И.В.
 расшифровка подписи

Члены комиссии-представителей : заказчика (застройщика

заместитель генерального
 директора по капитальному
 строительству

ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Забобонин М.В.
 расшифровка подписи

Генерального подрядчика
 ООО "СК Квант"

Директор

Келлер Ю.П.
 расшифровка подписи

Проектировщика
 ООО "ТенижПроект"

Директор

Орлова Л.Ф.
 расшифровка подписи

Инвестора
 ОАО "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Генеральный директор

Верховод Д.Б.
 расшифровка подписи

Инвестора
 ООО "Сигнатек"

Директор

Наумов Н.Н.
 расшифровка подписи

Инвестора
 ООО "Новый дом"

Директор

Мулладжанов И.И.
 расшифровка подписи

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

ТМ-ТРАСТ

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-ТРАСТ»
ОГРН 1057746132674, ИНН7706566601, КПП 540601001
630099, г. Новосибирск, ул. Максима Горького, д. 77

Генеральному директору
ЗАО «Сибирское правовое агентство»
Морозу Святославу Георгиевичу

31 декабря 2015г.

Настоящим сообщаем о следующем:

Балансовая и остаточная стоимость доли в размере **426/10000** в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв.м., назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 33-36, этаж 1, кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Инженерная, дом 18, по состоянию на 31 декабря 2015 года составляет:

Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
550 152,80	514 866,12

Генеральный директор ООО «ТМ-ТРАСТ»

/А.Р. Зырянова/



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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Фотографии Объекта оценки)









ПРИЛОЖЕНИЕ 4

(Информация об объектах-аналогах)

Аналоги продажи земли

Аналог А1

Вариант № 10176732, обновлено 30.11.2015, опубликован 16.04.2015, просмотр — 11

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческая земля

Новосибирск, Советский район

Ориентир — ОбьГЭС

3 900 000 руб. 134 483 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь

29 соток

Детали

Асфальтовая дорога

Да

Комментарий

Продам право аренды на земельный участок под строительство 30 сот. Земли промназначения, в черте города.

Место расположения ул. Варшавская (ОбьГЭС)

Получено Разрешение на объект капитального строительства Склад непродовольственных товаров.

Контакты

отдел продаж

☎ 8 (383) 310-13-10
+7 (913) 912-57-76

☎ [Попросить о звонке](#)

@ [Написать на e-mail](#)

ООО СЛК

РЕКЛАМА

[Еще больше вариантов на сайте centralnoe.](#)



Аналог А2

Вариант № 11278762, обновлено 27.11.2015, опубликован 04.06.2015, просмотров — 741

РЕКЛАМА

[Обратить внимание модератора](#)

[Еще больше вариантов](#)

Продам коммерческая земля

Новосибирск, Первомайский район

2 500 000 руб. 250 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь

10 соток

Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Нет

Вода подведена Да

Комментарий

Продается земельный участок вдоль Бердского шоссе, подходит для коммерческого использования

Контакты

Светлана Алексеевна

 **8 (383) 330-44-66** внутренний номер 202
+7 (913) 019-90-46
+7 (913) 900-16-46

Аналог А3

Вариант № 3841761, обновлено 30.11.2015, опубликован 14.05.2014, просмотров — 1 292

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческая земля

Новосибирск, Октябрьский район
Ориентир — Бориса Богаткова

4 000 000 руб. 235 294 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь

17 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да

Комментарий

Назначение- строительство административных и торгово- офисных помещений. ТУ частично получены.

Контакты

Марина Леонидовна

☎ 8 (383) 216-16-70
+7 (913) 711-41-71

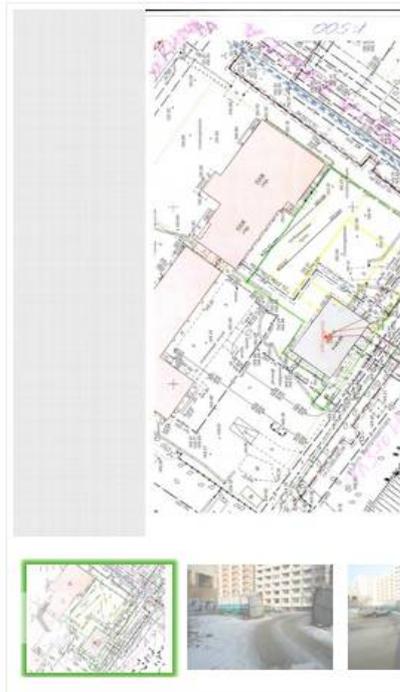
☎ [Попросить о звонке](#)

@ [Написать на e-mail](#)

РЕКЛАМА

[Еще больше вариантов на сайте centralnoe](#)

[Еще больше вариантов на сайте centralnoe](#)



Аналог А4

Вариант № 11458212, номер в Организации 943678, обновлено 01.12.2015, опубликован 15.06.2015, просмотров — 1 044

РЕКЛАМА

[Еще больше вариантов на сайте](#)

Продам коммерческая земля

Новосибирск, Октябрьский район

Ориентир — ул. Никитина

4 500 000 руб. 236 842 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь

19 соток

Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Да

Вода подведена Да

Комментарий

Земельный участок для строительства подземной стоянки с помещения общественного и административного назначения. Категория СА1. Возможно размещение оздоровительного центра, магазина, СТО, мойки, офисов общей площадью до 3600 м2.

Контакты

Альмира

 8 (383) 227-11-57

Аналог А5

Вариант № 12835223, обновлено 21.10.2015, опубликован 20.10.2015, просмотров — 68

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческая земля

Новосибирск, Калининский район

Ориентир — Кочубея

4 000 000 руб. 142 857 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь

28 соток

Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Да

Вода подведена Да

Комментарий

Продам участок по ул.Кочубея 1-я линия под строительство коммерческого объекта.

Контакты

[По объявлению](#)

+7 (903) 900-70-80

РЕКЛАМА

[Оставить заявку на новостройку](#)



Аналоги продажи помещений

Аналог А1

Вариант № 27872593, обновлено 17.12.2015, опубликован 13.11.2015, просмотров — 235

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Советский район, ул. Демакова, д. 17/1
Нижняя зона Академгородка

25 500 000 руб. 51 000 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

торг

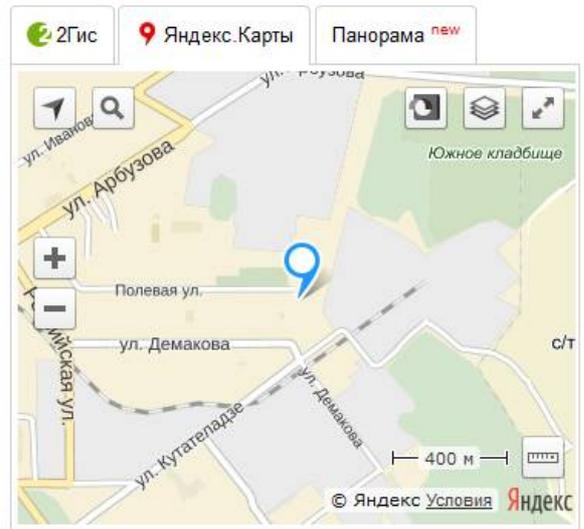
Площадь

500 м²

Контакты

[Тамара Анатольевна](#)

+7 (913) 905-00-11
8 (383) 287-00-49



Аналог А2

Вариант № 28631863, обновлено 12.01.2016, опубликован 10.12.2015, просмотров — 158

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Первомайский район, ул. Твардовского, д. 22

КСМ

3 880 000 руб. 59 877 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

64.8 м²

Детали

Интернет

Да

Комментарий

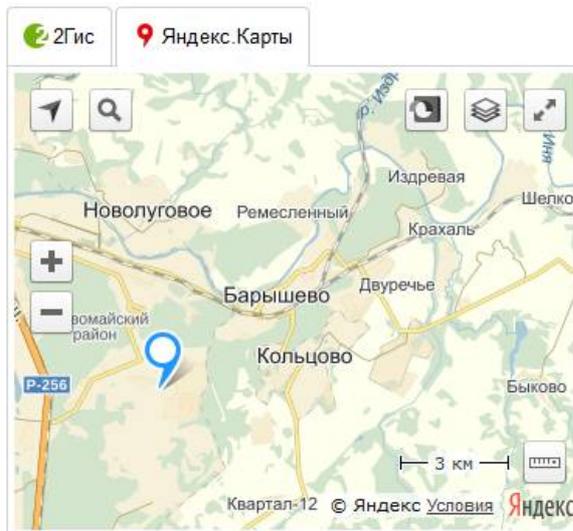
Универсальное помещение в активно развивающемся микрорайоне.

Первая линия, отдельный вход, рядом конечная остановка транспорта.

Контакты

Александр Дмитриевич

☎ 8 (383) 206-37-77
+7 (913) 948-38-55



Аналог А3

Вариант № 28631873, обновлено 12.01.2016, опубликован 10.12.2015, просмотров — 152

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Первомайский район, ул. Твардовского, д. 22/1
КСМ

3 950 000 руб. 58 432 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

67.6 м²

Детали

Интернет Да

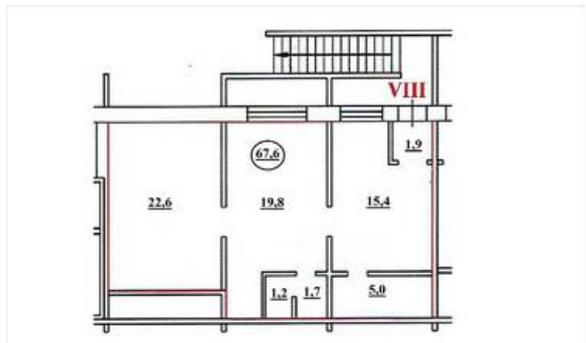
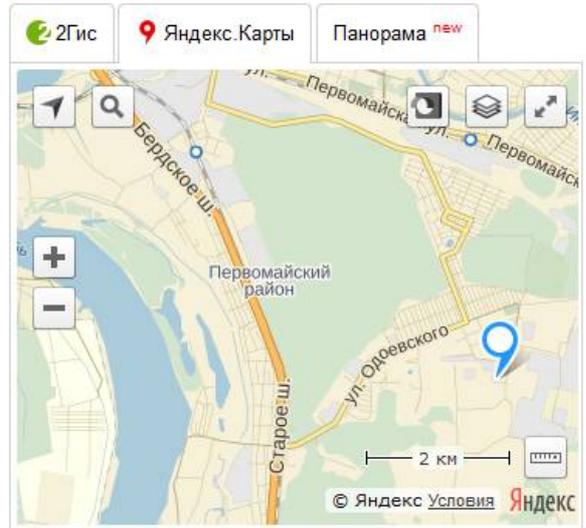
Комментарий

Универсальное помещение с отдельным входом в активно развивающемся микрорайоне.

Контакты

Александр Дмитриевич

☎ 8 (383) 206-37-77
+7 (913) 948-38-55



Аналог А4

Вариант № 18172402, номер в Организации 56571, обновлено 11.01.2016, опубликован 21.01.2015, просмотров — 1 189

[Обратить внимание модератора](#)

Продам универсальное помещение

Новосибирск, Кировский район, ул. Урманова

6 200 000 руб. 52 365 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

118.4 м²

Комментарий

Предлагается к продаже универсальное помещение на первом этаже с отдельным входом (торгово-офисное). Идеально может подойти под пекарню или продовольственный магазин. На данный момент это действующая аптека. Имеется телефон, пожарная и охранная сигнализация. Есть возможность приобретения помещения вместе с готовым бизнесом. Так же возможна рассрочка. В непосредственной близости расположен Бугринский мост, ТК 'Мега'.

Контакты

Ирина Анатольевна

☎ 351-40-40
+7 (913) 938-86-66



Аналог А5

Вариант № 17888302, обновлено 12.01.2016, опубликован 15.01.2015, просмотров — 330

[Обратить внимание модератора](#)

Продам производственное помещение

Новосибирск, Заельцовский район, ул. Кропоткина, д. 261/2

Кропоткинский

Заельцовская, 12 мин. пешком

6 800 000 руб. 73 276 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

торг

Площадь

92.8 м²

Детали

Интернет Да

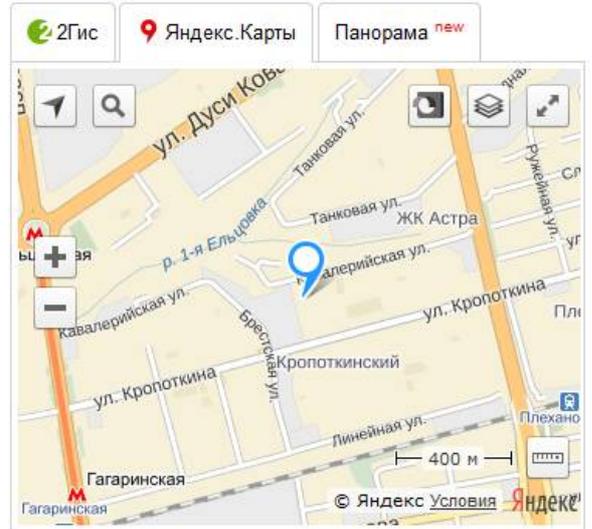
Комментарий

Помещение со звукоизоляцией, пригодно офиса с мелким производством(швейный цех). Мощности позволяют. Свежий ремонт, кондиционеры, вентиляция, сигнализация. На окнах решетки. Есть места для парковки. Очень срочная продажа!!

Контакты

Татьяна

+7 (913) 799-81-12



Квартиры от 1,8 млн. руб. в ЖК «Огни Сибири». Новая секция в продаже. Офис продаж: +7 (383) 335-