ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ „А2"
630004, Г. НОВОСИБИРСК, КОМСОМОЛЬСКИЙ ПР-КТ, 13/1, ОФИС 407
ОГРН 1115476003543
ИНН 5407460748, КПП 540701001
ТЕЛ./ФАКС (383) 335-72-12, 335-71-76
САЙТЫ: НСК-ОЦЕНКА.РУС WWW.LEBEDEFF.RU

ОТЧЕТ № 050/19

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	**Незавершенный строительством объект**
АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	**г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова, 51**
ДАТА ОЦЕНКИ	**11 марта 2019 г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	**13 марта 2019 г.**
ЗАКАЗЧИК	**Открытое акционерное общество «Сибирский завод электротермического оборудования» (ОАО «Сибэлектротерм») 630088, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Петухова, 51.**

НОВОСИБИРСК, 2019

Исх. № 050/19
от 13 марта 2019 г.
Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
Лебедеву Сергею Викторовичу.

Уважаемый Сергей Викторович!

В соответствии с договором на оказание информационно-консультационных услуг по оценке имущества №087 от 02 августа 2018 г., оценочная компания ООО «А2» произвела оценку незавершенного строительством объекта, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 51
Оценка объекта была проведена по состоянию на 11 марта 2019 г.

Развернутая характеристика объекта недвижимости представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки — незавершенного строительством объекта недвижимости (административно-бытового корпуса) на дату 11 марта 2019 г., округленно составляет (в т.ч. НДС для улучшений)

12 109 000 (Двенадцать миллионов сто девять тысяч) рублей.

в т.ч.

Объекты оценки	**Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка (в т.ч. НДС 20%), руб.**	**Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка (без НДС), руб.**	**НДС, руб.**
Здание	11 015 000 руб.	9 179 166 руб. 67 коп.	1 835 833 руб. 33 коп.
Земельный участок	1 094 000 руб.		

а рыночная стоимость объекта оценки без НДС составляет[1]:

10 273 166,67 (Десять миллионов двести семьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей, 67 коп.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра нами объекта оценки. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297, 298, 299, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении Отчета, хранятся в архиве компании. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «А2» ..... В.В. Лебедев

[1] В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по НДС

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 12
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ 12
1.5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА 12
1.5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 13
1.5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 14
1.6.1. ДОПУЩЕНИЯ, СДЕЛАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ДАННОГО ОТЧЕТА 14
1.6.2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 14
1.6.3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 15
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 15
1.8. БАЗА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ 16
1.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ 16
1.10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ 17
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 21
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ 23
2.3.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ 23
2.3.2. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 26
2.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 26
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 27
3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ 27
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ 2019 Г. 28
3.2.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЯНВАРЬ 2019Г. 28
3.3. СВЕДЕНИЯ О Г. НОВОСИБИРСК 29
3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА КИРОВСКОГО РАЙОНА 30
3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 32
3.5.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО 32
3.5.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ 33
3.5.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 34
3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 34
3.7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 34
3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 37
3.9. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 38
3.9.1. КУПЛЯ-ПРОДАЖА И АРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 38
3.9.2. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 38
3.9.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 40
3.10. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 40

3.11. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 43
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 44
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 44
4.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 44
4.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 44
4.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 45
4.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 45
4.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 45
4.2.2. Основные термины и формулы для расчета стоимости нового строительства 45
4.2.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 46
4.2.4. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ 47
4.2.5. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА 48
4.2.6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ — МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ 48
4.2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 49
4.2.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ 58
4.2.9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ 58
4.2.10. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 59
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 59
4.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ФОРМУЛЫ 59
4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 59
4.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 59
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 61
5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ 62
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 63
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ 64
8. ПРИЛОЖЕНИЯ 66
8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ 66
8.2. ДОКУМЕНТЫ УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ 72
8.3. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ 73
8.4. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ 73
8.5. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 73
8.6. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ 77
8.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 78

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1. Информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценки	Договор №087 на оказание информационно-консультационных услуг по оценке от 02 августа 2018 г., заключен между ООО »А2» и ОАО «Сибирский завод электротермического оборудования» (ОАО «Сибэлектротерм»)	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Параметр	Значение параметра	Подтверждающий документ
Объект оценки	Незавершенный строительством объект (административно-бытовой корпус)	Задание на оценку
Описание объекта оценки	Подробное описание представлено в п. 2.3.2	Данные отсутствуют
Площадь объекта оценки	—	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	—	
Кадастровый номер объекта недвижимости	—	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51	Задание на оценку
Правообладатели оцениваемого имущества	ОАО «Сибирский завод электротермического оборудования»	Данные Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Не используется, т.к. является незавершенным строительством объектом	
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Завершение строительства в качестве административно-бытового корпуса	
Ограничения, обременения	Нет	

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Незавершенный строительством объект (административно-бытовой корпус)		
Затратный	11 015 000	1,0
Сравнительный	Обоснованно не применялся	—
Доходный	Обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	**11 015 000**	
Земельный участок, необходимый для использования объекта оценки, площадью 1 238 кв.м.		
Затратный	Обоснованно не применялся	—
Сравнительный	1 094 000	1,0
Доходный	Обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	**1 094 000**	

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (в т.ч. НДС 20% для улучшений)	**12 109 000 (Двенадцать миллионов сто девять тысяч) рублей**		
Объекты оценки	**Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка (в т.ч. НДС), руб.**	**Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка (без НДС), руб.**	**НДС, руб.**

Здание	11 015 000 руб.	9 179 166 руб. 67 коп.	1 835 833 руб. 33 коп.
Земельный участок	—	1 094 000 руб..	—
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС	**10 273 166,67 (Десять миллионов двести семьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей, 67 коп**		

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Наименование	**Характеристика**	
Объект оценки	Незавершенный строительством объект (административно-бытовой корпус)	
Площадь объекта оценки	н/д	
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Незавершенный строительством объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051130:35	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: 1. Задание на оценку	
Имущественные права на объект оценки		
Существующие права	Вид права	Субъект права
на земельный участок	право собственности	ОАО «Сибирский завод электротермического оборудования».
на улучшения	—	Право собственности не зарегистрировано
Иные права на объект оценки		
Существующие права	Вид права	Субъект права
Иные права на объект оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объект оценки» отсутствуют	—	—
Права, учитываемые при оценке объекта оценки		
Оцениваемые права	Вид права	Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки
на земельный участок	- право собственности	Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки не зарегистрированы.
на улучшения	- право собственности	Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки не зарегистрированы.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены продажи в рамках конкурсного производства	
Ограничения, связанные с	Настоящий отчет действителен лишь для установления начальной	

предполагаемым использованием результатов оценки	цены продажи в рамках конкурсного производства. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г.; статьёй 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ; п. 26 Федерального стандарта оценки №1, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу. В связи с этим, ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	11 марта 2019 г.
Дата осмотра объекта	07 марта 2019 г.
Срок проведения оценки	18 октября 2018 г. — 13 марта 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	отсутствуют
Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе отчета 1.6.
Используемые стандарты:	
Федеральные стандарты оценки:	- ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, - ФСО №2 утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298, - ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, - ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611
Стандарты и правила СРО оценщиков:	Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)
Выражение итогового результата оценки стоимости недвижимости	В соответствии с п. 5.5 Договора, итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено в рублях в виде единой величины и может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Отчет об оценке объекта оценки должен быть выполнен без приведения возможных границ интервала, в котором находится итоговый результат оценки стоимости недвижимости.
Пределы применения полученной итоговой стоимости	Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки действительна в течение 6 месяцев от даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 1.3. План процесса оценки

Содержание и объем работ, необходимых при проведении оценки	Отметка о выполнении
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.	Выполнено
2. Постановка задачи. На этапе постановки задачи: • производится осмотр объекта оценки; • идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект; • устанавливаются цели и задачи оценки; • устанавливается вид определяемой стоимости (рыночная, инвестиционная либо иная), подлежащей определению в ходе оценки; • устанавливается дата оценки.	Выполнено
3. Составление плана работ. На этом этапе определяются: • график работ по оценке; • источники и способы сбора информации; • затраты на сбор и обработку информации; • оценочная методология, соответствующая цели оценки и выбранному виду стоимости; • вознаграждение оценщика.	Выполнено
4. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Выполнено
5. Осмотр Объекта оценки. В процессе осмотра: • устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта, • выявляется его фактическое техническое состояние, • проводится сбор прочей информации об Объекте оценки	Выполнено
6. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Выполнено
7. Сбор и анализ общеэкономических данных. Исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на *Рыночную стоимость*. Также детально изучаются любые другие специфические факторы.	Выполнено
8. Сбор и анализ данных, специфических для оцениваемого имущества. Сюда входят данные о затратах и амортизации, история нахождения в собственности и использования, о поставщиках аналогичного товара и другая информация, которая признана значительной и которая обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками, эксплуатировавшими данное имущество.	Выполнено
9. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки. Сбор и анализ данных о спросе и предложении, характеризующих наиболее вероятный рынок для данного имущества.	Выполнено
10. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ). Вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объекта оценки.	Выполнено
11. Применение различных подходов к оценке стоимости. Для оценки рыночной стоимости объекта оценщик рассматривает возможность применения (или обосновывает отказ от применения) трех подходов: затратного, доходного, сравнительного.	Выполнено
12. Осуществление расчетов	Выполнено
13. Согласование. На этапе согласования проводятся: • итоговая проверка данных, на которых основывается оценка; • проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки; • проверка правильности всех математических расчетов; • окончательное заключение об оценочной стоимости объекта.	Выполнено
14. Составление отчета об оценке. Отчет об оценке — итоговый документ, предоставляемый Заказчику и содержащий заключение о стоимости объекта оценки.	Выполнено

Содержание и объем работ, необходимых при проведении оценки	Отметка о выполнении
Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	

Таблица 1.4. Анализ представленной Заказчиком информации

Этапы анализа	Содержание этапов анализа	Отметка о выполнении
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт).	Проведено
Установление данных об обременений на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана земельного участка (ситуационного, кадастрового).	Проведено

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 1.5. Сведения о Заказчике оценки — юридическом лице

Наименование	Характеристика
Организационно-правовая форма, полное и сокращённое наименование Заказчика	Открытое акционерное общество «Сибирский завод электротермического оборудования» (ОАО «Сибэлектротерм»)
Реквизиты Заказчика	ИНН 5403102220, КПП 540301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 10254001301001
Дата присвоения ОГРН	17.09.2002 г.
Место нахождения юр. лица	630088, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Петухова, 51.

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 1.6. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика	
Ф.И.О. оценщика	**Лебедев Валерий Викторович**	
Почтовый адрес	г. Новосибирск, пр. Комсомольский, 13/1, офис 407	
Номер контактного телефона	+7 (383) 335-72-12	
Адрес электронной почты	3357212@mail.ru	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО). Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации: 00166. Дата включения в реестр: 09.07.2007 г.	
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности)	1996 год — Академия оценки Российского общества оценщиков, г. Москва. Базовый курс №100 «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Сертификат №3444 от 02 ноября 1996 г.; 2002 год — Алтайский государственный технический университет им. Ползунова. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП № 378332 от 01 февраля 2002 г., рег. № 130	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование». Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000166 от 07.04.2017 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Период страхования с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.	Страховщик — ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование». Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-000166 от 07.09.2018 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Период страхования с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	22 года (с 1996 года)	
Квалификация	Оценщик 1 категории. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 13.02.2018 г. № 003360-1. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» от 10.05.2018 г. №	

	011630-2.
Профессиональные звания оценщика, прочие сведения	Сертифицированный РОО оценщик недвижимости, Член экспертного совета Российского общества оценщиков

1.5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 1.7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью	
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «А2»	
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5407460748, КПП 540701001 ОГРН 115476003543, дата присвоения 20.01.2011	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Новосибирск, пр. Комсомольский 13/1, офис 407 телефон (383) 335-72-12	
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	СОАО «Военно-страховая компания», Новосибирский филиал. Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 17210B400U029 от 13.12.2017 г., страховой полис № 17210B400U029 от «13» декабря 2017 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 13.12.2017 г. по 12.12.2018 г.	СОАО «Военно-страховая компания», Новосибирский филиал. Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 18210B400U020 от «13» декабря 2018 г., страховой полис № 18210B400U020 от «13» декабря 2018 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 13.12.2018 г. по 12.12.2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены	

1.5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

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

1.6.1. ДОПУЩЕНИЯ, СДЕЛАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ДАННОГО ОТЧЕТА

- Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Земельных споров по поводу площади и границ земельного участка нет, и не предвидится, оценщик предполагает, что права смежного землепользования не нарушаются. При составлении настоящего отчета, оценщик рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
- Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании оцениваемого земельного участка или окружающих земель для установления факта загрязнения оцениваемого объекта или окружающих участков.
- Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование. Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предложения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- Оценщик использовал цены предложения рынка недвижимости г. Новосибирска.
- Документов, подтверждающих наличие обременений по объекту оценки Заказчиком не предоставлено. Оценка проведена исходя из того допущения, что обременений нет.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

1.6.2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Excell: рассчитанные величины отображены в отчете с округлением, в то время как в Excell в расчетах используются значения без округления.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Ни весь Отчет в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в Отчете, является конфиденциальной и может быть использована только Вами и вашими профессиональными консультантами для единственной цели, заявленной в договоре об оценке (см. цели и задачи оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
- Любая копия данного отчета является недействительной, если она не заверена юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к оценщику.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- Оценщик не производил обмеров объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
- Ни исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность, если после составления отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщик исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственности:
  а) за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;
  б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
  в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место)
- Работа оценщика является консультационной услугой, Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки может быть, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- От Оценщика не требуется дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Оценщик, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

1.6.3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Отсутствуют

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Таблица 1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: - ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, - ФСО №2 утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298, - ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, - ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности
Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом Российского общества оценщиков (РОО)

Наименование	Обоснование применения
стандартов оценки Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015»	

1.8. БАЗА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 1.10. База оценки и определение вида оцениваемой стоимости

Параметр	Значение параметра
База оценки	**Рыночная стоимость** (*ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ*)
Обоснование базы оценки	Предполагаемое использование результатов оценки для установления начальной цены продажи в рамках конкурсного производства. В связи с вышесказанными, за базу выбрана рыночная стоимость, поскольку продажа объекта производится по рыночной стоимости.

1.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки».

Данная информация должна удовлетворять требованиям *достаточности* и *достоверности*.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В процессе оценки объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения объекта путем его визуального осмотра, документы, предоставленные Заказчиком оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоподтверждающие документы.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, действующих нормативных документов, рыночной информации, полученной из открытых источников, информации аналитических агентств и агентств недвижимости, опубликованной в периодической печати.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (*п. 5 ФСО №3*):

- принципа существенности — в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки;
- принципа обоснованности — информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- принципа однозначности — содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

1.10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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)».

Рыночная стоимость объекта оценки — 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.

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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.

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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Физический износ — утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Функциональное устаревание — уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям: избыток или недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс, безопасность и др. функциональные характеристики. Эта потеря обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат.

Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым. Здесь имеется в виду устранимость износа с экономической точки зрения, а не с технической. Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) выше вклада в суммарную стоимость объекта, то устаревание будем считать неустранимым и наоборот.

Внешнее (экономическое) устаревание — представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам оцениваемого объекта факторами.

Внешнее (экономическое) устаревание характеризуется наличием негативных факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: сокращающийся спрос на такого рода помещения; изменение арендных ставок, в то время как стоимость эксплуатации остаётся постоянной или растёт более медленными темпами.

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (*ГК РФ, ч. 1, ст. 209*).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

(С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение показателя
1. Границы местоположения	Объект оценки расположен в Кировском районе г. Новосибирска
2. Транспортная доступность	Средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 800 м от объекта оценки, остановка «Сибэлектротерм».
3. Интенсивность движения транспорта	Средняя
4. Благоустройство территории	Окружающая территория благоустроена.
5. Наличие инженерной инфраструктуры	Окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями.
6. Основной тип застройки	Характер застройки в районе окружения — производственно–складские здания и сооружения.
7. Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки высокая
8. Преобладающая этажность застройки	1-4- этажные производственно-складские здания
9. Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Низкая
10. Экологическое состояние	В районе расположения объекта оценки экологическое состояние удовлетворительное.
11. Социальная инфраструктура	Прилегающая к оцениваемым объектам территория характеризуется не развитой социальной инфраструктурой.
12. Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки в целом	Не выявлено
ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 2.1:	
Положительные характеристики местоположения	▪ Территория обеспечена инженерными коммуникациями
Отрицательные характеристики местоположения	▪ Экологическое состояние окружающей среды. ▪ Не развитая социальная инфраструктура

см. также рис. 2.1-1 — 2.1-5.

рис. 2.1-1. Схематическое расположение объекта оценки в городе Новосибирске

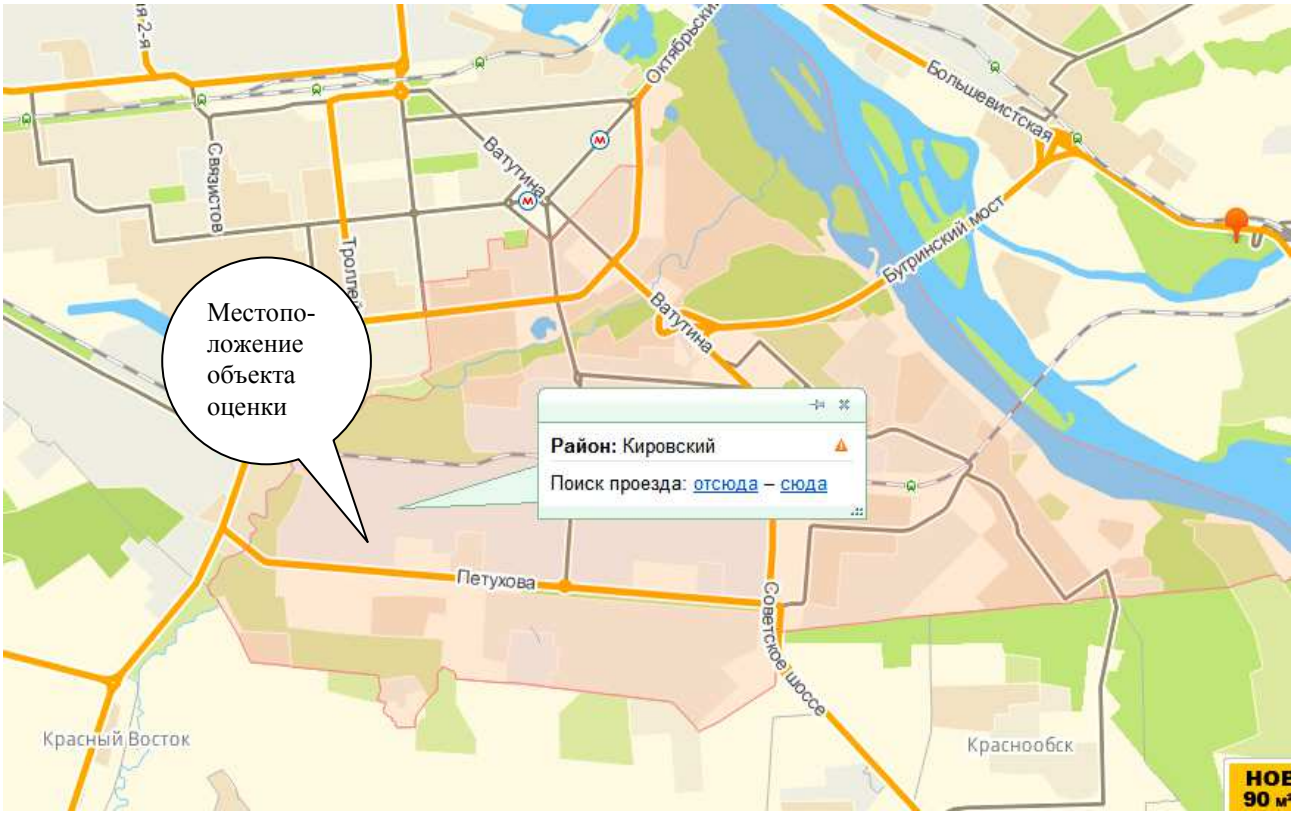


рис. 2.1-2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах Кировского района г. Новосибирска

рис. 2.1-3. Схематическое расположение объекта оценки в пределах микрорайона

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 2.2. Описание земельного участка

Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ
Местоположение части земельного участка	г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова, 51	Публичная кадастровая карта https://pkk5.rosreestr.ru/#x=9224847.599257102&y=7352216.489995644&z=16&text=54%3A35%3A051130%3A35&type=1&app=search&opened=1
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения промышленных объектов.	
По документу	Промышленные объекты и производства I—V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду; минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции	
Площадь земельного участка	333 464 кв.м.	
Форма земельного участка	Земельный участок имеет неправильную многоугольную форму рис 2.2.1).	
Градостроительная зона	Земельный участок входит в зону П-1.	
Дата постановки на кадастровый учёт	10.11.2005г.	

Расстояние до центра населенного пункта	9,5 км. по прямой	Справочник ДубльГИС
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	Документов, подтверждающих историческую ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Наличие инженерных коммуникаций	Участок на дату оценки обеспечен всеми инженерными коммуникациями	Допущение (п. 1.7.3)
Рельеф участка	Участок ровный	—
Улучшения на земельном участке	корпус №2 (с пристройкой), корпус 2а, корпус АБК при корпусе 2а, корпус №3, здание (корпус АБК), переходная галерея (АБК-Корпус 3), гараж для автомашин, здание депо электрокар железнодорожная ветка	Визуальный осмотр, данные Заказчика

* см. также рис. 2.2-1, 2.2-2.

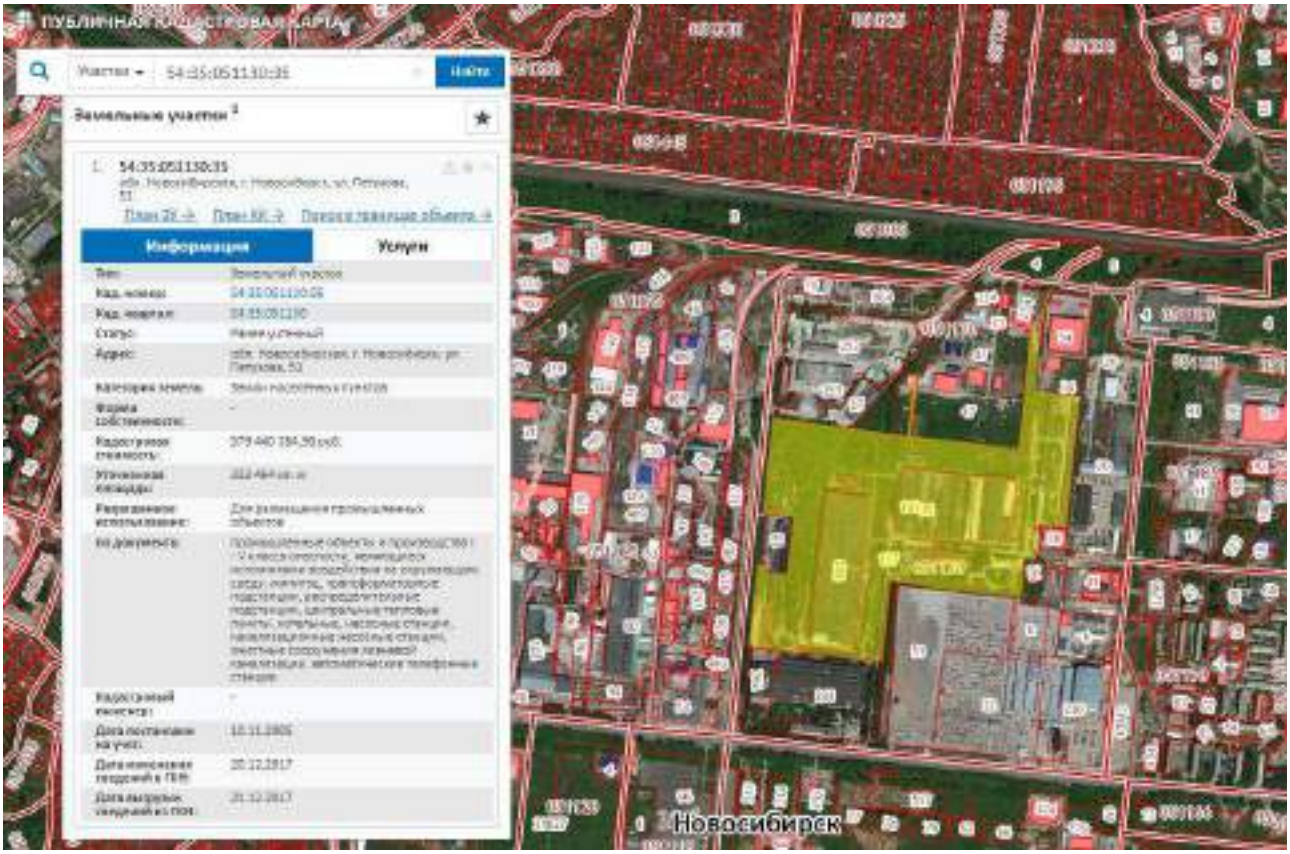


рис. 2.2-1. Кадастровая карта земельного участка.
Источник: Публичная кадастровая карта
https://pkk5.rosreestr.ru/#x=9218188.02316758&y=7355011.218842395&z=15&text=54%3A35%3A051130%3A35&type=1&app=search&opened=1

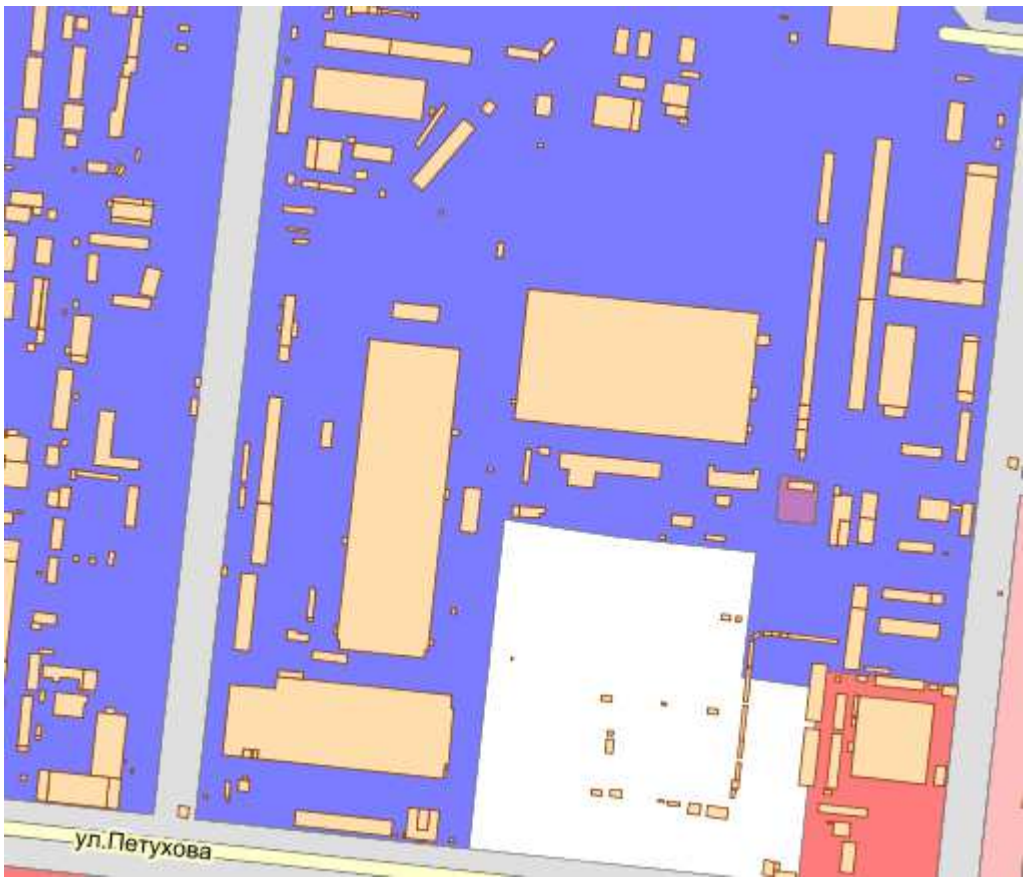


рис. 2.2-2. Зонирование земельного участка

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

2.3.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Таблица 2.3. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки			
Существующие права	Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
на земельный участок	собственность	ОАО «Сибирский завод электротермического оборудования»	—
на улучшения	—	—	Право не зарегистрировано

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки			
Существующие обременения	Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
на земельный участок	—	—	—
на улучшения	—	—	—

2.3.2. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.4. Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположен объект оценки

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗДАНИЯ		
Параметр	**Характеристика**	**Подтверждающий документ**
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51	Визуальный осмотр, данные 2Гис
Год постройки здания	Незавершенный строительством объект	—
Тип здания (объекта оценки)	Здание административно-бытового корпуса	Данные Заказчика и визуальный осмотр
Начальное функциональное назначение здания	Здание административно-бытового корпуса	Данные Заказчика
Текущее использование здания	**Простаивает — незавершенный строительством объект.**	По результатам визуального осмотра оценщиком объекта оценки
Объемно-планировочное решение	Здание в плане имеет правильную прямоугольную форму.	Данные google.ru/maps и визуальный осмотр
Строительный объем, м^3	6 319,4	Данные полученные в ходе проведения осмотра и обмеров объекта оценки
Общая площадь помещений, м^2	—	
ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ		
Элементы строительных конструкций здания:	**Материал**	**Сведения о физическом износе элементов строительных конструкций здания: по результатам визуального осмотра оценщиком**
Фундамент	Ленточный	Состояние удовлетворительное
Стены	Кирпичные, сибит.	Состояние среднее
Перегородки	Кирпичные	Состояние среднее
Перекрытия	Железобетонные плиты	Состояние нормальное
Крыша	Проф. настил	Состояние среднее
Полы	Бетонная стяжка	Состояние среднее
Окна/двери	Двухкамерный стеклопакет в пластиковом переплете, частично окна отсутствуют частично стеклопакет в деревянном переплете/ ворота металлические, двери металлические	Состояние среднее
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗДАНИЯ		
Системы инженерного обеспечения	**Характеристика**	**Сведения об износе и устареваниях систем инженерного обеспечения**
водоснабжение	отсутствует	—
канализация	отсутствует	—
электроснабжение	открытая проводка	Хорошее
отопление	Не подключено, имеется разводка, радиаторы отсутствуют	—
кондиционирование	нет	—
ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ по результатам визуального осмотра оценщиком		

Элемент	Характеристика	Сведения о физическом износе элементов отделки объекта оценки по результатам визуального осмотра оценщиком
Стены	1 этаж: штукатурка, покраска, керамическая плитка; 2 этаж: штукатурка; 3 этаж: штукатурка, частично отсутствует	Среднее состояние
Потолки	1 этаж: система армстронг, штукатурка; 2 этаж: штукатурка; 3 этаж: отсутствует	Среднее состояние
Полы	Бетонная стяжка, линолеум, плитка, частично отсутствует	Среднее состояние
Двери	Металлические	Среднее состояние
СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Характеристики	**Значение**	**Ссылка на документ или источник информации**
Физический износ, %	≈ 24,45%	определялся исходя из ВСН 53-86(р)
Функциональное устаревание	Не обнаружено	Визуальный осмотр
Внешнее устаревание	Не обнаружено	Визуальный осмотр
Общее состояние объекта оценки	Нормальное	Визуальный осмотр

Таблица 2.5. Другие факторы и характеристики

ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Информация о текущем использовании объекта оценки	В настоящее время объект оценки не используется строительство не завершено
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ И СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ	
Юридическое лицо, которому принадлежит объект оценки	ОАО «Сибирский завод электротермического оборудования» (ОАО «Сибэлектротерм»)
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	ИНН 5403102220, КПП 546050001, ОГРН 1025401301001, дата присвоения 17.09.2002
Балансодержатель объекта оценки	Данные Заказчиком не предоставлены
Балансовая стоимость	Данные Заказчиком не предоставлены

2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 2.6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Задание на оценку	Копия

2.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 2.7. При оценке объекта оценки использованы данные

Вид данных	Источник получения данных
Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему отчету)
Данные о показателях социально-экономического положения Новосибирской области	Пояснительная аналитическая записка по итогам социально-экономического развития Новосибирской области за январь 2019 год Министерства экономического развития Новосибирской области, http://nso.ru/economy/socioeconomics. Данные Новосибирского областного комитета государственной статистики (http//www.novosibstat.ru)
Данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов	Справочник по недвижимости, сайт: http://ngs.ru/, http://www.domofond.ru/. интернет ресурс: http://ngs.ru/.
Данные о динамике изменения цен на рынке недвижимости города Новосибирска за декабрь 2018 года	Мониторинг рынка коммерческой недвижимости, декабрь 2018 г. Составитель: Компания «RID Analytics» — независимая исследовательская и брокерская компания, сайт: www.ridasib.com. Телефон: (383) 203-25-41, 213-23-47»

Копии страниц, содержащих данные, использованные при проведении оценки, приведены в приложении к Отчету.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 3.1. Общая характеристика Новосибирской области

Административно-территориальное деление	Новосибирская область входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр Новосибирской области - город Новосибирск - является также административным центром Сибирского федерального округа. В состав Новосибирской области входят 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений (26 городских и 429 - сельских). Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года.
Географическое положение	Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. В области протекает около 350 рек, главная река - Обь. Рядом с Новосибирском расположено Новосибирское водохранилище, озер в области насчитывается более 3 000. Площадь Новосибирской области - 177,8 тыс. км.
Климат	Климат - континентальный. Температура наружного воздуха: - средняя наиболее холодной пятидневки –39° С; - средняя наиболее холодных суток –42° С; - абсолютная минимальная –50° С - средняя максимальная +24,6° С; - абсолютная максимальная +38° С;
Население	В Новосибирской области проживает 2 666 407 человек, из которых 1 473 730 (более 55%) – жители Новосибирска.
Полезные ископаемые	На территории области находится 523 месторождения различных полезных ископаемых. Разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь, тугоплавкие глины, торф. На Северо-Западе области открыты месторождения нефти и природного газа.
Промышленность	В структуре промышленного производства доминируют обрабатывающие отрасли. Ведущей отраслью промышленности Новосибирской области является машиностроение и металлообработка (электротехническое оборудование, приборостроение, металлургическое оборудование). Развиты пищевая промышленность, химическая, промышленность строительных материалов.
Сельское хозяйство	Область входит в первую десятку крупнейших сельхозтоваропроизводителей. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна.
Наука	Новосибирская область – один из крупнейших центров Российской Федерации, удерживает лидирующие позиции в сфере науки и технологий уже более 50 лет. В области работают: - Сибирское отделение Российской Академии наук; - Сибирское отделение Российской Академии сельскохозяйственных наук; - Сибирское отделение Российской Академии медицинских наук; - Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор»; - 55 академических институтов и более 60 отраслевых научно-исследовательских, конструкторско-технологических и проектных институтов; - 100 крупных и 1700 малых предприятий, связанных с технико-внедренческой

	деятельностью
Образование	Образовательный комплекс области – крупнейший в азиатской части России: - 45 высших учебных заведений и филиалов; - 62 образовательных учреждения среднего профессионального образования, включая структурные подразделения высших учебных заведений, реализующие программы среднего профобразования, включая структурные подразделения высших учебных заведения, реализующих программы среднего профобразования; - 62 образовательных учреждения начального профессионального образования.

3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ 2019 Г.

В основе анализа лежат данные Новосибирского областного комитета государственной статистики (http://novosibstat.gks.ru).

3.2.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЯНВАРЬ 2019Г.

30.01.2019

Социально-экономическое положение Новосибирской области

№ 13 от 30 января 2019 года

При опубликовании ссылка на Новосибирскстат обязательна

	2018 г. в % к 2017 г.
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	105,6
Объем работ по виду деятельности «Строительство» 1)	97,7
Введено в действие жилых домов 1)	100,5
Грузооборот автомобильного транспорта	116,8
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	102,5
Оборот общественного питания	102,7
Объем платных услуг населению	104,1
Цены 2)	
Индекс цен производителей промышленных товаров	107,7
Индекс потребительских цен	103,5
- на продовольственные товары	102,8
- на непродовольственные товары	104,4
- на платные услуги населению	103,2
Уровень жизни населения	
Реальные располагаемые денежные доходы 3)	94,4

1) Предварительные данные.

2) Декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.

3) Предварительные данные за январь – ноябрь 2018 г. в % к январю – ноябрю 2017 г. В целях сопоставимости данных показателя рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе – ноябре 2018 г. относительно января – ноября 2017 г. составили 93,8%.

В январе 2019 года цены на потребительском рынке Новосибирской области по сравнению с декабрем предыдущего года повысились на 0,8%. Повышение произошло на услуги на 1,6%, продовольственные товары – на 0,8%, непродовольственные товары – на 0,5%.

В группе продовольственных товаров существенное удорожание отмечено на большинство товаров плодоовощной продукции. Так, цены на свежие помидоры выросли на 25%, белокочанную капусту – на 23,9%, виноград – на 8,3%, морковь – на 6,4%, чеснок – на 6,3%, репчатый лук и картофель – на 5,4%, груши – на 3,2%, яблоки – на 2,7%. В то же время цены на свежие огурцы снизились на 6,4%, апельсины – на 5,8%, замороженные овощи – на 3%.

В группе мясопродуктов повышение цен произошло на мясо индейки на 5,7%, консервы для детского питания – на 4,9%, говяжью печень – на 4,5%, мясные консервы – на 4,1%, бескостную свинину – на 2,3%, говядину на кости и бескостную – на 2,1% и 1,8% соответственно, мясной фарш – на 1,6%, охлажденных и мороженых кур – на 1,5%, мясокопчености – на 1,3%. Вместе с тем снизились цены на колбасные изделия: полукопченые и варено-копченые колбасы на 4,2%, сосиски, сардельки – на 2,6%,сырокопченые колбасы – на 2,3%, вареные колбасы – на 2,1%.

Среди прочих продовольственных товаров подорожали натуральный кофе молотый и в зернах на 7,3%, макаронные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 7%, глазированные шоколадом мягкие конфеты – на 6,5%, сухие супы в пакетах – на 4,9%, гречневая крупа-ядрица и плавленые сыры – на 3,8%, пшеничная мука – на 3,3%, соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы – на 2,6%, мороженая неразделанная рыба – на 2,4%, жирный творог – на 2,1%, твердые и мягкие сычужные сыры – на 1,9%, натуральный пчелиный мед и сахар – на 1,2%, яйца – на 1,1%. Понижение отмечено на майонез – на 5,5%, цельное питьевое стерилизованное молоко 2,5-3,2% – на 3,9%, соленое филе сельди – на 2,9%, натуральный растворимый кофе – на 2,7%, творожные сырки, глазированные шоколадом – на 2,4%, живую и охлажденную рыбу и овсяные хлопья «Геркулес» – на 2,3%, зефир и пастилу – на 1,3%.

Среди наблюдаемых непродовольственных товаров наиболее заметный рост цен отмечался на отдельные виды медикаментов и медицинских товаров. Так, в 2,4 раза выросла цена на валидол, бисопролол стал дороже на 4,2%, флуоцинолона ацетонид – на 3,1%, супрастин – на 2,8%, бромгексин – на 2,5%, алмагель – на 2,1%, корвалол и таурин – на 1,9%, сульфацетамид – на 1,7%, троксерутин – на 1,6%, индапамид – на 1,4%, панкреатин – на 1,2%, поливитамины, линекс, комбинированные анальгетики, лоперамид – на 1,1%. Электронный аппарат для измерения давления подорожал на 2,7%, бинт – на 2%, вата – на 1,7%. Вместе с тем, цены на аспирин снизились на 1,1%, эссенциале форте – на 0,7%, аллохол – на 0,6%, гепарин натрия – на 0,4%.

Повысились цены на уголь на 1,7% и дрова – на 1,6%.

В группе моторного топлива повышение коснулось всех марок автомобильного бензина и дизельного топлива. Средняя цена на бензин выросла на 1,5%, дизельного топлива – на 1,1%. Цена на газовое топливо, напротив, снизилась на 0,1%.

Среди других наблюдаемых товаров повышение цен отмечено на ежедневную газету в розницу на 5,5%, комплект постельного белья – на 4,9%, крем для лица – на 5,1%, мотоцикл без коляски – на 4,4%, электрический триммер – на 3,8%, диван-кровать – на 3,2%, электроутюг – на 3,1%, осветительную электрическую лампу – на 3,5%, новые отечественный легковой автомобиль и автомобиль иностранной марки – на 2,9% и 1,6% соответственно, облицовочную керамическую плитку – на 2,8%, микроволновую печь – на 2%. Понижение цен коснулось отдельных видов одежды и обуви. Так кроссовые туфли из натуральной кожи для взрослых стали дешевле на 13,4%, женские зимние сапоги – на 8,3%, мужские зимние ботинки – на 7,2%, женский трикотажный головной убор – на 5,2%, спортивный костюм – на 3,3%, зимние женское пальто и мужская куртка – на 2%, мужская шапка из натурального меха – на 1,5%.

В группе услуг существенное влияние на рост цен оказали жилищно-коммунальные услуги. Плата за услугу обращения с твердыми коммунальными отходами выросла в 2,3 раза, стоимость отопления, горячего водоснабжения, газоснабжения – на 1,7%, водоснабжения и электроснабжения – на 1,6%. Среди жилищных услуг повысились взносы на капитальный ремонт на 3,7%.

Также подорожало большинство видов наблюдаемых медицинских услуг. Так выросла стоимость физиотерапевтического лечения на 10,7%, первичного приема у врача специалиста – на 6,7%, ультразвукового исследования брюшной полости – на 3,6%, лечебного массажа – на 3%, пребывания в круглосуточном стационаре – на 1,5%, лечения кариеса – на 1,1%.

Среди прочих услуг повысилась плата за проезд на пригородном поезде на 8,6%, посещение театра – на 3,8%, химчистку костюма – на 3,5%, пересылку посылки внутри России – на 1,2%, проезд в маршрутном такси – на 1%. На 0,5-0,9% стали дороже плата за телевизионную антенну, дополнительные занятия в общеобразовательных организациях, мойку автомобиля, женскую стрижку и услуги тамады.

Снижение цен произошло на услуги воздушного транспорта и поездов дальнего следования. Так стоимость полета в эконом-классе самолета стала дешевле на 20%, проезд в плацкартном вагоне скорого нефирменного и фирменного поездов – на 8,4% и 8,3% соответственно, проезд в купейном вагоне – на 6,4%.

Снижение цен отмечено на пребывание в санатории на 10,2%, в доме отдыха, пансионате – на 7,7%. Также снизилась плата за пользование потребительским кредитом на 3,4%. Проезд в такси и занятия в бассейне подешевели на 1,4%.

3.3. СВЕДЕНИЯ О Г. НОВОСИБИРСК

Новосибирск — третий по численности населения город России, имеет статус городского округа. Торговый, деловой, культурный, промышленный, транспортный и научный центр федерального значения. Основан в 1893 году, статус города получил в 1903 году. Новосибирск выполняет функции административного центра Сибирского федерального округа, Новосибирской области и входящего в её состав Новосибирского района; также город является центром Новосибирской агломерации — крупнейшей в Сибири. Численность населения Новосибирска (по окончательным итогам всероссийской переписи населения 2010 года) составила 1 473 754 человек. Территория города занимает площадь в 502,1 км² (50 210 га) .

Город разделен на десять административных районов - Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский, Центральный. Самыми крупными из них по численности населения являются: Ленинский - 283,8 тыс. человек (18,9 % численности населения города), Октябрьский - 200,2 тыс. человек (13,4 %), Калининский - 186,5 тыс. человек (12,4 %),

Кировский - 173,8 тыс. человек (11,6 %) районы; по занимаемой площади - Советский (87 кв. км), Ленинский (70,5 кв. км), Заельцовский (70,3 кв. км) районы.
Новосибирску немногим более 100 лет, и за этот короткий срок из маленького городка Ново-Николаевска, Томской губернии он превратился в крупнейший промышленный, научный и культурный центр Западной Сибири. Первопричиной этому является стратегически правильный выбор местоположения города. Сначала это торговый и перевалочный пункт, а сейчас крупнейший транспортный узел Сибири. Здесь Транссибирская магистраль смыкается с линиями на Кузбасс и Алтай, а автомобильные дороги ведут в Омск, Томск, Кемерово, Бийск и т.д.
Имеется речной порт, два гражданских аэропорта, международный таможенный терминал. Новосибирская линия метрополитена насчитывает 13 станций метрополитена.
Основу производственного комплекса города составляют более 250 крупных и средних промышленных предприятий, которые производят более 2/3 областного выпуска промышленной продукции и услуг, а также сектор малого предпринимательства. Новосибирск является центром развитого машиностроения, металлургии, химической, химико-фармацевтической, легкой и пищевой промышленности, производства строительных материалов. До недавнего времени большую роль в экономике города играли предприятия ВПК.
Новосибирск располагает обширной сетью образовательных учреждений. В городе 36 высших учебных заведений (14 университетов, 7 академий, 15 институтов), включая 12 филиалов иногородних вузов, в которых учатся около 150 тысяч студентов, аспирантов и докторантов.
Сегодня Новосибирск считается культурным центром Сибири и признан одним из культурных центров России. В городе активно действуют многочисленные творческие союзы и объединения, развита сеть учреждений культуры. Среди них - 15 театров, в том числе Новосибирский государственный академический театр оперы и балета. Среди достопримечательностей города - 15 музеев, Новосибирская картинная галерея, Ботанический сад и уникальное научно-просветительное и культурно-досуговое учреждение - зоологический парк, которому нет аналогов в Сибирском регионе.
В 28 км южнее центра Новосибирска на берегу Обского водохранилища расположен Академгородок. Это комплекс научно-исследовательских институтов, жилых домов, коммунальных учреждений. Академгородок продляет городское пространство и размещен среди естественного зеленого массива. Благодаря этому Новосибирск относится к одному из самых зеленых городов России.
Сложившаяся к настоящему времени инфраструктура города позволяет говорить о превалирующем положении промышленности по отношению к другим сферам человеческой деятельности. Поэтому по экологическому состоянию (ЭС), подразумевающему совокупность условий среды обитания и жизнедеятельности населения города, определяемых воздействием природных и антропогенных (производственных, социальных, бытовых) факторов, г. Новосибирск относится к 5 категории ЭС, называемой критической. Надо отметить, что в нее так же входят все города-миллионеры, включая Москву и Санкт-Петербург.
Экологическая напряженность г. Новосибирска сложилась в первую очередь в связи с устаревшими технологиями и оборудованием действующих производств и неразвитостью технологии утилизации отходов производства, систем очистки воздуха и вод, незамкнутостью систем водопотребления, транспортным загрязнением, плохим состоянием дорог и т.д.

К городу Новосибирску растет интерес как к деловому центру. В городе действуют фондовые и товарные биржи, инвестиционные промышленные центры.

3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА КИРОВСКОГО РАЙОНА

Таблица 3.2. Характеристика Кировского района

Общая информация	Кировский район расположен на левом берегу. Северо-восточная граница района, имеющего форму треугольника, проходит по реке Обь. Северо-западная граница соседствует с Ленинский районом, составляющим, в совокупности с Кировским районом, левобережную часть города. С юга Кировский район фиксирует границы Новосибирска, к нижнему краю которого примыкает Поселок Краснообск. Часть границы с Ленинским районом проходит по Октябрьскому (Коммунальному) мосту. По диагонали Кировский район пересекает река Тула. Кировский район характеризуется достаточной площадью зеленых насаждений, имеющих как естественно-природный характер (чаще всего - лиственные леса), так и культурно-облагороженными парками и скверами.
Территория	52 кв.км.
Население	178,8 тыс. человек.
Основные улицы	По территории Кировского района проходит свыше 180 улиц и переулков[5]. Общая протяженность всех улиц района — порядка 121 км. Вокзальная магистраль, проспект Димитрова, Челюскинцев, Ленина, Нарымская, Урицкого, Советская, 1905 Года. **Основные улицы**: Сибиряков-Гвардейцев, Зорге, Петухова, Немировича-Данченко, Ватутина.

Общая площадь жилищного фонда	3,22 млн . кв.м
Микрорайоны и жилые массивы	**Затулинский жилмассив:** Сибиряков-Гвардейцев, Петухова, Зорге, Громова. **Чемской**: ул.Бронная, частный сектор по Бронному переулку с нумерацией переулков от 1 до 18-го **Северо-Чемской**: Комсомольская, Чемская, Герцена, Саввы Кожевникова **Бугринская роща**: Обогатительная, Оловозаводская, Аникина, Урманова, Чигорина **Микрорайон на Мира**: Мира, Бурденко, Бетонная, Ольховская **Микрорайон на Палласа**: Палласа, Петухова **Гэсстроевский микрорайон**: малоэтажная застройка по Гэсстроевской, Чигорина и др.
Промышленность	Кировский район — индустриальная основа города. Промышленный комплекс включает 33 крупных и средних предприятия. Всего же в районе зарегистрировано 3831 предприятие. Самые известные предприятия района: • МОАО «Авангард» — крупная мукомольная компания. • ОАО «Новосибирскрыба» — крупная компания по переработке рыбы и морепродуктов. • ОАО «Новосибвторцветмет» — предприятие по переработке вторсырья, металлического лома и отходов цветных металлов, за исключением драгоценных. Стала лауреатом Всероссийского конкурса «100 лучших предприятий и организаций России XXI века». • две пивоварни: «Красный Восток« и «Heineken«[32]. Наибольший же рост объёмов производства достигнут в машиностроительном комплексе, лёгкой промышленности, чёрной и цветной металлургии. По объёмам произведённой продукции Кировский район занимает одно из лидирующих мест среди районов Новосибирска, а по выпуску потребительских товаров лидирует, поставляя 23,6 % от выпуска по городу в целом. Всего в экономической сфере района занято 42 тысячи человек, из них 18 тысяч непосредственно в промышленности.
Транспорт	**Автомобильный транспорт** В настоящее время в районе активно реконструируются магистрали. Так, на пересечении с Советским шоссе строится шестиполосная дорога с 2-уровневой развязкой[25][26]. А с февраля 2010 года строится новый автомобильный мост — его сооружение должно завершиться в октябре 2014 года. **Железнодорожный транспорт** Через территорию Кировского района проходит «КИМовский« железнодорожный мост через Обь, построенный в 1930-х годах и выходящий на горнодобывающие предприятия Кузбасса. **Городской наземный пассажирский транспорт** В 1962 году на улице Сибиряков-Гвардейцев появилось Кировское троллейбусное депо № 2, а в феврале 1971 года неподалёку появилось и Кировское трамвайное депо № 4, занявшее участок в 7,5 га, рассчитанное на 150 вагонов. В 1998 году депо было объединено с Ленинским в Левобережное трамвайное депо. А в 2007 году депо было преобразовано в четвёртый филиал МКП «Горэлектротранспорт»[27]. Троллейбусное депо, как и трамвайное, впоследствии также стало филиалом № 2 МКП «Горэлектротранспорт» («Кировским троллейбусным») В настоящее время на территории района работают все виды общественного транспорта: автобус, маршрутное такси, трамвай (№ 9, № 10, № 15, № 18) и троллейбус (№ 4, № 8, № 26, № 29). **Метрополитен** Четыре станции спроектированной институтом «Новосибирскметропроект» в 1981 году и утверждённой Правительством перспективной Кировской линии Новосибирского метрополитена должны пройти по территории Кировского района. Две из этих станций, «Громовская» и «Чемская» были утверждены в апреле 2012 года, на слушаниях проекта планировки территории[28]. Запроектированы в районе и остановки перспективной линии скоростного трамвая (южного направления).
Образование	Средние специальные учебные заведения района представлены книготорговым техникумом, колледжем физической культуры НГПУ, станкостроительным техникумом, училищем олимпийского резерва, профессионально-педагогическим колледжем, педагогическим училищем (численность студентов на начало 2000/2001 учебного года — 3518 человек), 3 лицеями. Профессиональных училищ — 7. В

	районе — 27 школ (численность учащихся на начало 2000/2001 учебного года — 20914 человек), 31 дошкольное учреждение, 3 детских дома, 10 библиотек, 3 школы искусств, 13 муниципальных подростковых клубов (в них занимаются 3335 подростков).
Культура и спорт	Сноуборд-парк «На Горской» По южному краю естественного берёзового леса раскинулся парк культуры «Бугринская роща» (площадь леса 3,6 км²[14]). Здесь имеются песчаные пляжи, пункты проката, детские аттракционы. Зимой в нём проводятся лыжные соревнования. Работает сноуборд-парк «На Горской» (аттракционы: колесо обозрения, американские горки, карусели, лодки). В зимнее время функционируют две горнолыжных трассы с подъёмником, проводятся соревнования по сноуборду[5]. На территории района имеются дома детского творчества («Кировский»), кинотеатр «Рассвет» (2 зала)[9]. Функционирует мотодром РОСТО[21], спортивный комплекс «Калинка» (с бассейном), детско-юношеский спортивный клуб «Фламинго»[9]. В марте 2010 года на улице Зорге рядом с последним был открыт Ледовый дворец спорта Новосибирского центра высшего спортивного мастерства (сокр. НЦВСМ). Сооружение ЛДС велось чуть менее двух лет на средства местного (67 %, 124 млн рублей) и федерального бюджетов (33 %). Согласно проекту, общая площадь сооружения — 4,2 тысячи м², а площадь крытого катка — 400 м². Дворец спорта также включает тренажёрный и хореографический залы. Оба по 175 м²[22]. В 2013 году на улице Немировича-Данченко власти планируют приступить к сооружению Дворца игровых видов спорта. Согласно планам, Дворец общей стоимостью 1,5 млрд рублей будет вмещать 6 тысяч зрителей, три спортивных зала, бассейн 25х9 метров, а также гостиницу для спортсменов на 48 мест. Там будут проходить тренировки и соревнования по волейболу, баскетболу, индорхоккею, единоборствам, спортивной и художественной гимнастике, спортивным танцам, теннису

По данным интернет-ресурсов: http://www.n-s-k.net/fix/district/21 и http://novo-sibirsk.ru/about/districts/

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Для любой недвижимости может существовать НЭИ земельного участка, как свободного (незастроенного), а также для единого объекта недвижимости. Исходя из этого, анализируется два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

3.5.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО

Информация о вероятности сноса объекта оценки отсутствует. В ближайшем будущем разрешение на снос объекта вряд ли будет получено. В связи с этим анализ физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, как свободного, не проводился.

3.5.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Таблица 3.3. Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями

Критерий НЭИ	Характеристика критерия	Соответствие критерию
Физически возможные варианты использования	Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.	
	Площадь здания	—
	Проектные характеристики здания	Административно-бытовой корпус на производственной площадке
	Начальное функциональное назначение здания	Административно-бытовой корпус
	Текущее использование здания	не используется, так как объект находится в стадии строительства
	Состояние оцениваемого объекта	Удовлетворительное (см. п. 2.3.2)
	Исходя из местоположения здания и характера окружающей застройки (см. пп. 2.1, 2.2) физически осуществимы следующие варианты использования	Завершение строительства административно-бытового корпуса
Законодательно разрешенное использование	В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет его перепрофилировать, или снести объект.	законодательные ограничения не выявлены, не нарушены
	Исходя из проектных характеристик здания и градостроительной зоны (см. пп. 2.1, 2.2) юридически правомочны следующие варианты использования	Завершение строительства административно-бытового корпуса
Варианты использования, приносящие прибыль	Физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования объекта недвижимости должны обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Доходность землепользования обеспечивают:	Завершение строительства административно-бытового корпуса
Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность	Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.	1. Оцениваемое здание по своему конструктивному решению подходит для завершения строительства административно-бытового корпуса. 2. Оцениваемое здание соответствуют техническим характеристикам административно-бытового корпуса. 3. Местоположение

Критерий НЭИ	Характеристика критерия	Соответствие критерию
		характеризуется средней деловой активностью.
	Исходя из выводов, сделанных по предыдущим трём критериям, максимально эффективный способ использования	Завершение строительства административно-бытового корпуса

3.5.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Учитывая вышеприведенные рассуждения, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений будет использование объектов в качестве административно-бытового корпуса после завершение строительства.

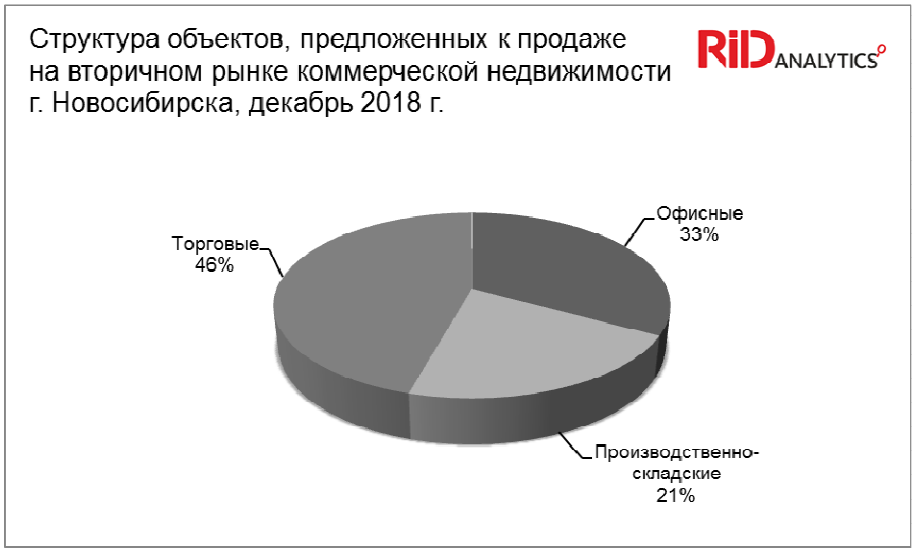
3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.5, оцениваемые объекты принадлежат к сегменту рынка объектов незавершенного строительства, административно-бытовых помещений на производственных площадках.

3.7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В декабре 2018 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 2 727 объектов общей площадью 1 194,6 тыс. кв. м., на общую сумму 49,9 млрд. рублей.

График 1



Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 53 910 руб., по торговым – 70 201 руб., по производственно-складским помещениям – 20 918 руб.
За месяц средние удельные цены предложения снизились по офисным и торговым помещениям на 1,8% и 1,1% соответственно, по производственно-складским объектам цены выросли на 1,0%.

График 2

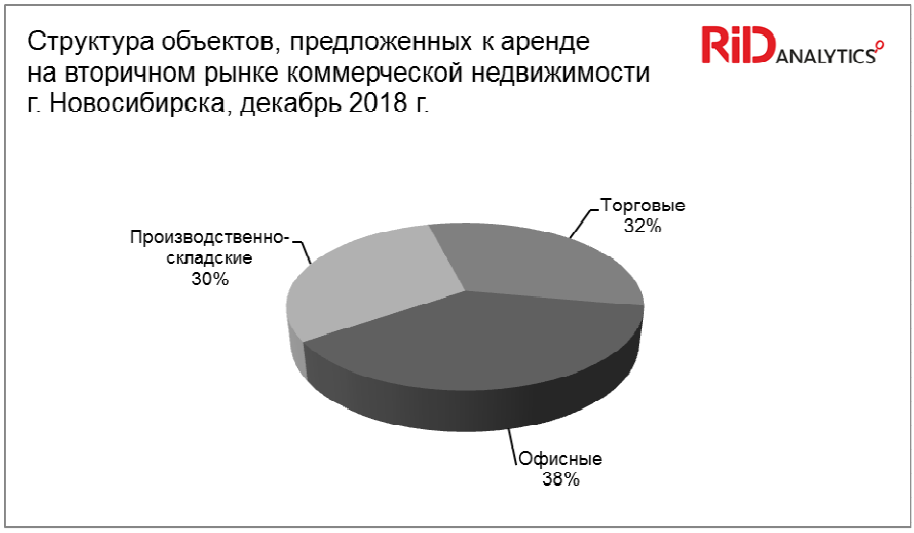
В 4 квартале 2018 года выборка для анализа первичного рынка коммерческой недвижимости составила 105 объектов общей площадью 39 083 кв. м., на общую сумму 2 371,1 млн. рублей. 28% составили офисные помещения, 46% - торговые и 27% - производственно-складские помещения. По первичному рынку данные собираются за квартал из-за небольшого объема предложения.

График 3

Средняя цена квадратного метра на первичном рынке продажи составила: 58 030 руб. по офисным помещениям, 81 294 руб. по торговым помещениям и 34 908 руб. – по производственно-складским.

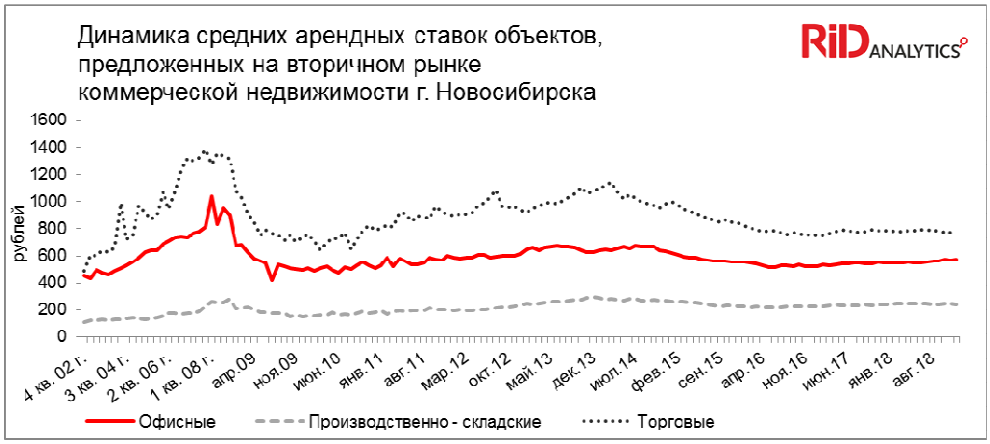
За квартал (4 кв. 2018 г. к 3 кв. 2018 г.) средние удельные цены предложения на первичном рынке снизились по производственно-складским и торговым помещениям – на 4,1% и 1,9% соответственно, по офисным объектам цены выросли на 2,2%.

График 4



В декабре 2018 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 4 140 объектов общей площадью 1 595,8 тыс. кв. м., на общую сумму 597,2 млн. рублей в месяц.
В декабре 2018 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 576 руб., по производственно-складским помещениям 244 руб., по торговым помещениям – 770 руб.

График 5



За месяц арендные ставки предложения снизились по производственно-складским и торговым помещениям на 1,2% и 0,6% соответственно, по офисным объектам ставки выросли на 1,4%.
В декабре 2018 г. выборка земельных участков состояла из 296 объектов, средняя площадь участка – 19 042 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 2 079 руб.

График 6

В декабре 2018 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным и торговым помещениям по 17% каждый, по производственно-складским объектам – 19%. На рынке аренды коммерческой недвижимости коэффициент сменяемости составил: по офисным и производственно-складским помещениям 31% и 24% соответственно, по торговым объектам – 29%. В 4 квартале 2018 г. на

первичном рынке коэффициент сменяемости составил: по офисным помещениям – 41%, по производственно-складским – 25%, по торговым – 50%. В декабре 2018 г. коэффициент сменяемости на рынке продажи земельных участков составил 28%.

График 7

Средний срок экспозиции в декабре 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 50,2 недель, по производственно-складским и торговым объектам – 45,4 и 49,0 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 27,8 недель, по производственно-складским и торговым – 35,4 и 28,1 недель соответственно. На первичном рынке средний срок экспозиции в 4 квартале 2018 г. составил 28,8 недель для офисных объектов, 40,1 недель – для производственно-складских и 27,3 недель – для торговых помещений. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции в декабре 2018 г. составил 40,6 недель

3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В сентябре 2018 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 2 383 объектов общей площадью 1 053,4 тыс. кв. м., на общую сумму 43,2 млрд. рублей.

Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила **54 259** руб., по торговым – **71 384** руб., по производственно-складским помещениям – **21 126** руб.

За месяц средние удельные цены предложения выросли по офисным и производственно-складским помещениям на 0,2% и 0,1% соответственно, по торговым объектам цены снизились на 1,4%.

В 3 квартале 2018 года выборка для анализа первичного рынка коммерческой недвижимости составила 86 объектов общей площадью 25 070 кв. м., на общую сумму 1 694,7 млн. рублей. 26% составили офисные помещения, 41% - торговые и 34% - производственно-складские помещения. По первичному рынку данные собираются за квартал из-за небольшого объема предложения.

Средняя цена квадратного метра на первичном рынке продажи составила: 56 787 руб. по офисным помещениям, 82 899 руб. по торговым помещениям и 36 393 руб. – по производственно-складским.

За квартал (3 кв. 2018 г. ко 2 кв. 2018 г.) средние удельные цены предложения на первичном рынке снизились по производственно-складским и офисным помещениям – на 7,5% и 3,7% соответственно, по торговым объектам цены выросли на 4,4%.

В сентябре 2018 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 993 объектов общей площадью 1 531,2 тыс. кв. м., на общую сумму 612,3 млн. рублей в месяц.

В сентябре 2018 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 563 руб., по производственно-складским помещениям 245 руб., по торговым помещениям – 785 руб.

За месяц арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и офисным помещениям на 0,9% и 0,4% соответственно, по торговым объектам ставки снизились на 0,3%.

В сентябре 2018 г. выборка земельных участков состояла из 283 объектов, средняя площадь участка – 19 269 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 2 007 руб.

В сентябре 2018 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным и производственно-складским помещениям – 9% и 11% соответственно, по торговым объектам – 10%. На рынке аренды коммерческой недвижимости коэффициент сменяемости составил: по офисным и торговым помещениям 18% и 15% соответственно, по производственно-складским объектам – 16%. В 3 квартале 2018 г. на первичном рынке коэффициент сменяемости составил: по офисным помещениям – 45%, по производственно-

складским – 52%, по торговым – 34%. В сентябре 2018 г. коэффициент сменяемости на рынке продажи земельных участков составил 9%.
Средний срок экспозиции в сентябре 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 53,6 недель, по производственно-складским и торговым объектам – 44,4 и 46,0 недель соответственно. На рынке аренды – по офисным помещениям средний срок экспозиции составил 27,1 недель, по производственно-складским и торговым – 34,8 и 28,3 недель соответственно. На первичном рынке средний срок экспозиции в 3 квартале 2018 г. составил 25,3 недель для офисных объектов, 24,7 недель – для производственно-складских и 34,1 недель – для торговых помещений. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции в сентябре 2018 г. составил 44,2 недели.
Величина валового рентного мультипликатора в сентябре 2018 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных и торговых помещений по 8,0 и 7,6 лет соответственно, для производственно-складских – 7,2 лет.

3.9. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.9.1. КУПЛЯ-ПРОДАЖА И АРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объектом оценки является объект незавершённого строительства административно-бытовой корпус.
Рынок объектов незавершенного строительства административно-бытового назначения, в Новосибирске не развит, предложения на продажу и аренду отсутствуют. В связи с этим, анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, не проводился.

3.9.2. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На территории Новосибирской области возможно два вида земельных отношений: право собственности, право аренды.
В случае приобретения права собственности на недвижимое имущество, его владелец одновременно приобретает право аренды земельного участка и имеет возможность владеть и пользоваться земельным участком, на котором расположено его недвижимое имущество, оплачивая арендную плату за землю в установленном законом порядке.
Рыночная стоимость земли напрямую зависит от степени инвестиционной привлекательности конкретного участка. Цена продажи незастроенных земельных участков имеет широкий диапазон.
Имеющиеся на дату оценки предложения, на продажу по участкам, расположенным в Кировском районе г. Новосибирска под строительство производственно-складских объектов, показаны в таблице 3.4

Таблица 3.4. Рынок земельных участков под строительство производственно-складских объектов в Кировском районе г. Новосибирска

Улица (адрес)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.		Описание	Источник
		Объект	1 кв. м.		
Ленинский район	17 608	17 000 000	965	под строительство склада, производственной площадки, нефтехранилища или нефтеналивной станции	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-76-ga-ul-stantsionnaya-leninskij-rajon/
Кировский район	25 700	30 000 000	1 167	под строительство логистического комплекса	https://land.ngs.ru/view/17841891/
Кировский район	15 689	13 000 000	829	склады	https://land.ngs.ru/view/18502452/
Кировский район	35 000	40 000 000	1 143	строительство складского комплекса или промышленного предприятия.	https://rosrealt.ru/novosibirsk/uchastok/422004
Петухова	4 871	9 000 000	1 848	под стр-во адм.здания	https://land.ngs.ru/view

Улица (адрес)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.		Описание	Источник
		Объект	1 кв. м.		
				со складскими помещениями	/15383191/
Кировский район	4 987	8 000 000	1 604	для разм.произв.базы	https://land.ngs.ru/view/18087051/
Кировский район	5 000	8 000 000	1 600	—	https://land.ngs.ru/view/18132052/
Кировский район	5 000	10 000 000	2 000	центр.коммуник., ж/д тупик	https://land.ngs.ru/view/18187902/
Кировский район	6 000	7 000 000	1 167	пром.назначение	https://land.ngs.ru/view/18297502/
Северный проезд	6 000	30 000 000	5 000	под стр-во пром.предприятия, склада	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-0-60-ga-severnyj-proezd-kirovskij-rajon/
Ватутина	9 000	20 000 000	2 222	под ТЦ, автосалон, СТО, АЗС	https://land.ngs.ru/view/17794471/
Кировский район	9 955	17 500 000	1 758	под стр-во складской базы	https://land.ngs.ru/view/18144782/
Петухова	10 000	17 500 000	1 750	земли промышленности, есть ж/д тупик	https://land.ngs.ru/view/18144722/
Кировский район	10 100	18 000 000	1 782	под пр-во, склад, автостоянку, адм.здания	https://land.ngs.ru/view/17173071/
Петухова	11 112	23 500 000	2 115	под стр-во гостиничного компл., Ж-1	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-11-ga-petuhova-kirovskij-rajon/
Кировский район	12 000	40 000 000	3 333	пром.назначение	https://land.ngs.ru/view/17842081/
Толмачев-ская	12 540	30 000 000	2 392	пром.назначение	https://land.ngs.ru/view/17748031/
Петухова	14 200	27 000 000	1 901	под объекты ж/д транспорта	https://land.ngs.ru/view/15305561/
Петухова	16 364	37 000 000	2 261	под стр-во складского или пром.комплекса, П-1	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-6-ga-ul-petuhova-kirovskij-rajon/
Петухова	17 000	35 000 000	2 059	под пром.базы, склады	https://land.ngs.ru/view/18350682/
Кировский район	21 000	30 000 000	1 429	под произв-склад.	https://land.ngs.ru/view/17434231/
Петухова	24 405	29 700 000	1 217	под стр-во складского или пром.комплекса, П-1, собст.	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-44-ga-ul-petuhova-kirovskij-rajon/
Петухова	32 186	37 500 000	1 165	под стр-во логистич.термина-ла, пр-ва, собст-ть	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-22-ga-ul-severnyj-proezd-kirovskij-rajon/
		среднее	**1 857**		
		медиана	**1 758**		

3.9.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Объектом оценки является объект незавершённого строительства административно-бытовой корпус.
Рынок объектов незавершенного строительства административно-бытового назначения, в Новосибирске не развит, предложения на продажу и аренду отсутствуют. В связи с этим, анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, не проводился.

Рынок земельных участков в г. Новосибирске не достаточно развит, выставленные на продажу участки под строительство производственных объектов существенно колеблются по стоимости, что связано с их назначением, местоположением, площадью и др. Диапазон цен предложения составляет **от 829 до 5 000 руб./кв.м.** Средняя стоимость предложения 1 кв.м. аналогичных земельных участков в Кировском районе города Новосибирска, выставленных на продажу на дату оценки составляет **1 857 руб./кв.м.** Существенную роль играет местоположение участка, его площадь, наличие коммуникаций, а также права (собственность или аренда).

3.10. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.5 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 3.5. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения	Интервал значений
ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ УСЛОВИЯ СДЕЛКИ		
Возможность торга	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.	Интервал значений скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет от 10,8 до 12,3%. (Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017 г.).
Передаваемые права	Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется.	Для корректного применения сравнительного подхода права на объект оценки и права на объекты-аналоги должны быть одинаковыми. Поэтому интервал значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.
Условия	При анализе условий финансирования	Интервал значений по данному

финансирования	рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется.	ценообразующему фактору находится в пределах от 0% до величины ставки по банковским кредитам.
Условия 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. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется	Интервал значений по данному ценообразующему фактору отсутствует
Условия рынка (время продажи)	В случае, если дата публикации о выставлении объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) предшествует дате оценки более, чем на 1 месяц, корректировка на изменение цен во времени определяется на основе инфляционных данных за соответствующий период.	Значение данного фактора рассчитывается индивидуально.
ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
Расстояние до центра города (до областного центра)	Ближе к областному центру располагаются земельные участки с наибольшей удельной стоимостью; чем дальше от областного центра расположен земельный участок, тем ниже его удельная стоимость	Значение данного фактора рассчитывается индивидуально.
Численность населения	Чем больше численность населения населенного пункта, в котором находится объект, тем выше удельная стоимость земельного участка.	Значение данного фактора рассчитывается индивидуально.
Район расположения	Близость к центрам деловой активности влияет на стоимость. Чем ближе к центрам деловой активности, тем выше удельная стоимость земельного участка.	Интервал значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) район расположения и удалённость земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.
Форма и площадь	Чем форма ближе к правильной, тем выше его удельная стоимость. Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость.	Интервал значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) форма и площадь земельного участка на удельный показатель

		стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.
Категория земель	Влияет на удельный показатель стоимости, например, повышая ее в случае, если земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, так как предполагает широкий спектр вариантов коммерческого использования, снижая – если земельный участок относится к категории земель промышленности или сельскохозяйственного назначения, так как возможность коммерческого использования строго регламентируется законодательством.	Для корректного применения сравнительного подхода объект оценки и объекты-аналоги должны относиться к одной категории земель. Поэтому интервал значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.
Тип, функциональное назначение окружающей застройки	Влияет стоимость, например, повышая ее в случае, если функциональным назначением является общественная застройка, снижая – если функциональным назначением является индивидуальное жилое строительство.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие (отсутствие) строений	Застроенный земельный участок по своей сути является дороже участка, свободного от строений, так как в случае его застройки застройщику необходимо получить и выкупить технические условия на инженерные коммуникации.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие или отсутствие согласованных технических условий	Влияет на удельный показатель стоимости, существенно повышая ее при наличии согласованных технических условий и снижая её при их отсутствии. Стоимость технических условий для присоединения к сетям носит индивидуальный характер.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0% (если объект оценки и объекты-аналоги имеют согласованные ТУ) до 50% (если объект оценки имеет, а объекты-аналоги не имеют согласованных ТУ, или наоборот). Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций	Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее при достаточном наборе коммуникаций и снижая стоимость в случае их недостатка. Стоимость технических условий для присоединения к сетям носит индивидуальный характер.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0% (если объект оценки и объекты-аналоги имеют подключение к инженерным коммуникациям) до 50% (если объект оценки имеет, а объекты-аналоги не имеют подключение к инженерным коммуникациям, или наоборот). Значение данного показателя рассчитывается также индивидуально.
Наличие или отсутствие обременений	Наличие обременений влияет на стоимость земельного участка, если они ограничивают собственника земельного участка в вариантах его наиболее эффективного использования.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0 до 100%, т.к. различные обременения могут по-разному влиять на стоимость объекта оценки: некоторые обременения не оказывают влияния на его стоимость, а иные могут полностью сделать участок непригодным для

		доходного использования.
ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ СВОЙСТВА УЛУЧШЕНИЙ		
Тип помещения, конструктивное решение	Тип помещения и конструктивное решение в сочетании с градостроительным зонированием влияет на принадлежность объекта оценки к тому или иному сегменту рынка недвижимости. В случае, если объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному показателю, к ним применяется корректировка.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) тип помещения и его конструктивное решение на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.
Вид использования	Помещения с одинаковым конструктивным решением могут использоваться по-разному. Различным видам использования соответствует разная доходность. В случае, если объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному показателю, к ним применяется корректировка.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Площадь помещений	Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие парковки	Наличие парковки во многих случаях увеличивает инвестиционную привлекательность недвижимости. В таком случае, её наличие повышает удельный показатель стоимости, а отсутствие — снижает.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие отдельного входа	Наличие отдельного входа в некоторых случаях увеличивает инвестиционную привлекательность недвижимости. В таком случае, его наличие повышает удельный показатель стоимости, а отсутствие — снижает.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Состояние	Физическое состояние объектов недвижимости влияет на их стоимость. Чем лучше состояние, тем выше стоимость.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Уровень операционных расходов	Уровень операционных расходов влияет на величину чистого операционного дохода (ЧОД). В случае, если объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному показателю, к ним применяется корректировка.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Условия аренды, состав арендаторов	Условия аренды и состав арендаторов влияют на величину ЧОД через недозагрузку.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.11. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

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 (*п.11 ФСО №1*).

4.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты
на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (*пп. 18, 19 ФСО №1*).
Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.
Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (*п. 24-б ФСО №7*).
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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (*п. 24-в ФСО №7*).
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 (*п. 24-а ФСО №7*).
В рамках затратного подхода применен метод замещения. Стоимость затрат на строительство здания была определена базисно-индексным методом с использованием сборников УПВС.
Выбор данного метода обусловлен отсутствием сметной документации.

4.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (*пп. 15, 16 ФСО №1*).
Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость посредством методов капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.
Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.
Объектом оценки является Незавершенный строительством объект административно-бытовой корпус. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки

доходов. Применение доходного подхода невозможно, так как объект не введен в эксплуатацию, требует значительное количество капитальных вложений.
Поэтому при расчёте рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применялся.

4.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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. (*п. 12, 13 ФСО №1*).
Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.
Объектом оценки является Незавершенный строительством объект административно-бытовой корпус. На рынке недвижимости г. Новосибирска на дату оценки отсутствует информация о продаже аналогичных объектов в силу его специфики. Поэтому при расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход не применялся.

4.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

4.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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 возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.
Затратный подход показывает оценку стоимости строительства объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:
1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях наилучшего ее использования.
2. Расчет стоимости строительства аналогичного нового здания.
3. Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
4. Определение стоимости объекта недвижимости с учетом износа.
5. Добавление к стоимости здания с учетом износа стоимости земли.

4.2.2. Основные термины и формулы для расчета стоимости нового строительства

Стоимость нового строительства представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков. В общем случае, стоимость нового строительства имеет следующую структуру:

$$C_н = C_з + ПИ + КИ + ПП$$

где $C_з$ — стоимость прав на земельный участок;
ПИ — прямые издержки;
КИ — косвенные издержки;
ПП — прибыль предпринимателя (инвестора).

К *прямым издержкам* относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:
- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные издержки — расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ.
К этим издержкам относятся:
- затраты на покупку мощностей по теплу и электроэнергии (в том числе силовой);

- затраты на благоустройство и внутриплощадочные инженерные сети;
- налог на добавленную стоимость (НДС). Ставка НДС составляет 20%.

В соответствии с методикой, изложенной в Распоряжении Департамента имущества и земельных отношений Администрации Новосибирской области от 20.09.2002 г. № 1266-р, косвенные издержки рекомендовано определять на уровне, п. 5.1):

- приобретение мощностей для административных зданий — 5% от стоимости строительства;
- прибыль предпринимателя – 0% в соответствии с тем, что объектом оценки является объект незавершенного строительства, а возможность получения прибыли предпринимателя возникает только после завершения строительства.

При расчете стоимости строительства оценщик использовал укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. В этом случае стоимость нового строительства рассчитывается по формуле:

$$C_н = C_з + (И \times C^{таб} \times Пк_i \times O) + КИ_1 + ПП$$

где $C_з$ — стоимость прав на земельный участок;
$И$ — индекс удорожания стоимости строительства в текущий уровень цен.

$$И_{84\text{-}ТЦ} = \frac{И_{1984-2011}}{И_{ТЕР\,2001-2011}} \times И_{ТЕР\,2001-ТЦ} \times К_{пересчета}$$

где $И_{1984\text{-}2011}$ — индекс перехода от уровня цен 1984 года к уровню цен на декабрь 2010 г., 78,87.
$И_{ТЕР\ 2001\text{-}2011}$ — индекс на СМР к ТЕР 2001 на декабрь 2010 г., 5,34.
$И_{ТЕР\ 2001\text{-}ТЦ}$ — индекс на СМР к ТЕР 2001 к текущему уровню цен, (Индексы СМР декабрь.2018 г..), 7,68.
$К_{пересчета}$ – коэффициент пересчета по территориальным зонам НСО, (Письмо МС и ЖКХ НСО №3800-05/22 от 10.11.2010 г.), 0,912.

$$И_{84\text{-}ТЦ} = 78{,}87 / 5{,}34 \times 7{,}68 \times 0{,}912;$$

$Пк_i$ — произведение поправочных коэффициентов;
$C^{таб}$ — стоимость единицы объема по УПВС ;
O — строительный объем здания (определяется в соответствии с данными технического паспорта БТИ);
$КИ_1$ — косвенные издержки, не учтенные в УПВС;
$ПП$ — прибыль предпринимателя.

4.2.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет стоимости нового строительства объектов оценки показан в таблице 4.1

Таблица 4.1. Расчет стоимости нового строительства объектов оценки

Параметр	Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
Стоимость 1 куб.м. в ценах 1969 г.	**руб.**	20,20	Распределение стоимости в зависимости от объема
Обоснование расценки	**УПВС**	сб.№28, раздел 2, т.85	—
Поправка на объем К(1)	-	1,00	
Поправка на группу капитальности К(2)	-	1,00	
Поправка на климатический район К(3)	-	1,07	Сборник №4 ТЧ
Поправка на конструктивное решение К(4)	-	1,00	
Поправка на отделку фасада К(5)	-	1,00	
Произведение поправочных к-тов П(Кi)	-	1,07	
Скорректированная стоимость 1 куб.м. в ценах 1969 г.	**руб.**	21,61	
Стоимость строительства объекта-аналога в ценах 1969 г.	**руб.**	136 562,23	
Индекс перехода к ценам 1984 г.	-	1,21	Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 №94
Стоимость строительства здания в ценах 1984 года	**руб.**	165 240,30	

Параметр	Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
Индекс перехода к текущим ценам	-	**103,45**	**Индексы цен в строительстве**
Стоимость строительства здания в текущих ценах	**руб.**	**17 094 109,0**	
Ставка НДС	**%**	20%	НК РФ
Сумма НДС	**руб.**	3 418 822,0	
Энергомощности (от стоимости строительства)	**%**	5%	
Сумма за энергомощности (с НДС)	**руб.**	854 705,0	
ИТОГО издержек строительства	**руб.**	**21 367 636,0**	
Прибыль инвестора	**%**	0,00%	Прибыль инвестора возникает после сдачи объекта в эксплуатацию. Поскольку объект оценки незавершен строительством, то прибыль инвестора отсутствует
Сумма прибыли инвестора	**руб.**	0	
Полная стоимость затрат на строительство здания	**руб.**	**21 367 636,0**	

4.2.4. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.
По причине, вызвавшей износ, различают:

- физический износ,
- функциональное устаревание,
- внешнее устаревание.

Износ мы определяем как уменьшение стоимости оцениваемого объекта (по сравнению с новым объектом), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников. Способом устранения физического износа является ремонт, а функционального устаревания — реконструкция.
В общем случае износ определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ})(1 - И_{фун})(1 - И_{внеш})$$

Расчет величины физического износа выполнен в соответствии с методикой, изложенной в ВСН 53-86(р) и показан в таблице 4.2.

Таблица 4.2. Расчет физического износа объекта незавершенного строительства

Конструктивный элемент	Удельный вес элемента	Удельный вес элемента в соответствии со степенью завершенности	Физический износ участка	Средневзвешенное значение физического износа
Фундамент	9%	9%	31%	2,79%
Стены, перегородки	21%	21%	37%	7,77%
Перекрытия	14%	14%	18%	2,52%
Кровля	4%	4%	33%	1,32%
Полы	8%	8%	18%	1,44%
Проемы	10%	4%	15%	0,60%
Отделочные раб.	16%	5%	9%	0,45%
Инженерные сети	9%	2%	9%	0,18%
Прочие работы	9%	9%	82%	7,38%
ВСЕГО	100%	**76%**[2]	2%	24,45%
Сумма физического износа, руб.				**5 224 387,0**

[2] 76% принимается за степень завершенности объекта оценки, так как в процессе осмотра выявлены работы, которые не выполнены.

4.2.5. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА

Суммарную величину износа оцениваемого объекта определяем в таблице 4.3

Таблица 4.3. Расчет итоговой величины износа

Виды износа	Величина износа, %	Сумма износа, руб.
Физический	24,45	5 224 387,0
Функциональное устаревание	не обнаружен	0,0
Внешнее устаревание	не обнаружен	0,0
Совокупный износ	**24,45**	**5 224 387,0**

Определение площади оцениваемого участка

Так как объекты оценки расположены на земельном участке без выделения в натуре, следует определить площадь, необходимую для использования здания.

Для расчета площади участка, необходимой для его использования в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом – в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3,5 метра). Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом в соответствии с «Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства» утвержденных Росземкадастром 17.02.2003.

В соответствии данными Заказчика, габаритные размеры здания: 51×12+10×8=692 кв.м. Добавляем с каждой **свободной** стороны проезд по 3,5 метра. Получаем, что площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации здания составляет: 19×54,5+13,5*15=1 238 кв.м.

Так как объект оценки расположен на земельном участке без выделения в натуре, расчет данного участка с кадастровым номером 54:35:051130:35, площадью 333 464 кв. м. не размежёван, приведен в таблице 4.5. Определяя стоимость 1 кв.м. Оценщик, применяет его к площади каждого земельного участка, принадлежащему к соответствующему зданию.

4.2.6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ — МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных 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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи и предложениях. Любое отличие условий продажи объекта-аналога от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы полнота и достоверность информации.

Так как рассматриваемый земельный участок относится к формирующемуся сектору рынка недвижимости, для которого имеется достаточно объектов-аналогов, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен метод сравнения продаж.

4.2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности и подбор объектов-аналогов для объекта оценки;
- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.7 настоящего отчета.

Важное замечание:

Законодательство по оценочной деятельности не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости (п.14 ФСО№1, п. 22 ФСО №7). При этом относительно аналогов в п.22б ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из зарегистрированных прав на объекты-аналоги, назначения, с близкими сроками продаж, в градостроительной зоне аналогичной комфортности.

Анализ рынка продажи объектов-аналогов показывает, что существует большой разброс в стоимости 1 кв. м на аналогичную недвижимость в зависимости от качественных и количественных характеристик объектов. После изучения информации о предлагаемых к продаже объектах, были отобраны аналоги, которые по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту. Для расчетов использована выборка из 4 объектов-аналогов.

Аналоги отбирались по следующим критериям:

- земельные участки, предназначенные для производственно-складского строительства;
- земельные участки категории земли населенных пунктов;

Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости Новосибирской области, опубликованные в сети Интернет (*https://rosrealt.ru, https://land.ngs.ru, https://stroy54.ru*). Источники информации приведены в Приложении к настоящему отчету. Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

Важное замечание:

Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника (продавца, риэлтора) сообщать в рамках публичной оферты полную информацию по объекту недвижимости. Никогда и нигде информация о точном адресе и кадастровом номере объекта-аналога не публиковалась.

Само объявление о продаже, опубликованное в СМИ представляет собой публичную оферту и у кого бы то ни было не может быть оснований считать эту информацию недостоверной, пока не доказано иное.

Если в объявлении по мнению оценщика информации недостаточно или она требует уточнения, то оценщик получает дополнительную информацию путем телефонного опроса контактного лица, разместившего данное объявление о продаже в открытых СМИ, что не запрещено Федеральным законом от 16.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки.

В соответствии с п. 4 ФСО № 3, при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться принципа обоснованности, то есть информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена; а также принципа однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, также указаны в ФСО № 3.

В п. 10 ФСО № 3 указано, что «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки, или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

При этом, в соответствии с пунктом 13 ФСО № 1, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Законодательство об оценочной деятельности возлагает на Оценщика обязанность по анализу используемой информации. Так, в п. 14 ФСО № 1 указано, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы».

Самым распространенным методом, применяемым всеми оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях в сети Интернет, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях.

Характеристика объектов аналогов представлена в таблице 4.8.

Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществил проверку информации, используемой в отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Неосуществление указанных выше действий Оценщиком привело бы к нарушению основных принципов оценки.

Различия в физических характеристиках объекта-аналога и объекта оценки учитываются путем внесения соответствующих корректировок согласно п. 22д ФСО №7. Для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такой единицы сравнения, наиболее полно отражающей информацию о полезности объекта, оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади, а затем, исходя из площади объекта, определяется его стоимость.

Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те параметры, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия в сравнении с объектом-аналогом.

После корректировки на торг, на основании выбранных элементов сравнения проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, которые осуществляются в два этапа. На первом этапе осуществляются обязательные корректировки, для которых предусмотрен строгий последовательный порядок, начиная с корректировок на зарегистрированное право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, площадь, категорию земель, разрешенное использование, наличие (отсутствие) строений, обеспеченность инженерными коммуникациями, вид подъездных путей, и т.д.
Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен ниже в таблице 4.4.

Таблица 4.4. Выбор объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Источник информации	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-76-ga-ul-stantsionnaya-leninskij-rajon/	https://land.ngs.ru/view/17841891/	https://land.ngs.ru/view/18502452/	https://rosrealt.ru/novosibirsk/uchastok/422004
Права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность
Дата предложения	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Местоположение	Ленинский район	Кировский район	Кировский район	Кировский район
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	под строительство склада, производственной площадки, нефтехранилища или нефтеналивной станции	под строительство логистического комплекса	склады	строительство складского комплекса или промышленного предприятия.
Площадь участка, кв.м.	17608	25700	15689	35000
Наличие инженерных коммуникаций	нет, есть возможность подключения	нет, есть возможность подключения	нет, есть возможность подключения	нет, есть возможность подключения
Наличие ж/д путей	есть возможность подведения ж/д тупика	есть возможность подведения ж/д тупика	есть возможность подведения ж/д тупика	есть возможность подведения ж/д тупика
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Цена предложения	17 000 000	30 000 000	13 000 000	40 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	965	1 167	829	1 143

<u>Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов</u>

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога.
Расчет корректировок выполнен с применением техники парных продаж, который включает в себя следующие шаги:

- исследование сегмента рынка объекта оценки с целью получения достоверной информации обо всех используемых в расчетах корректировок объектах недвижимости;
- подбор идентичных друг другу аналогов с различием между ними только по одному параметру;
- расчет корректировки на данный параметр путем сопоставления стоимостей выбранных аналогов.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последних 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).
Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.
Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.
Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж показан в таблице 4.5.

Таблица 4.5. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации (ссылка на объявление)	информация, предоставленная Заказчиком	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-76-ga-ul-stantsionnaya-leninskij-rajon/	https://land.ngs.ru/view/17841891/	https://land.ngs.ru/view/18502452/	https://rosrealt.ru/novosibirsk/uchastok/422004
Цена предложения	-	17 000 000	30 000 000	13 000 000	40 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	965	1 167	829	1 143
Корректировка на торг	-	0,877	0,877	0,877	0,877
Скорректированная цена	-	847	1024	727	1002
Права на земельный участок	собственность	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка	-	1,00	1,15	1,15	1,00
Скорректированная цена	-	847	1177	836	1002
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	847	1177	836	1002
Условия продажи (чистота сделки)	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	847	1177	836	1002
Дата	текущая	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Корректировка на дату	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	847	1177	836	1002
Местоположение	Кировский район	Ленинский	Кировский	Кировский	Кировский
	Петухова, 51	Станционная	Петухова	Северный проезд	Петухова
Корректировка	-	1,09	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	923	1177	836	1002
Градостроительная зона	П-1	П-1	П-1	П-1	П-1
Разрешенное использование участка	Для размещения промышленных объектов.	под строительство склада, производственной площадки, нефтехранилища или нефтеналивной станции	под строительство логистического комплекса	склады	строительство складского комплекса или промышленного предприятия.
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	923	1177	836	1002
Отклонение от целевого использования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	923	1177	836	1002
Площадь участка, кв.м	333464	17608	25700	15689	35000
Площадь участка, га	33,3464	1,7608	2,5700	1,5689	3,5000
Корректировка	-	0,74	0,77	0,73	0,79
Скорректированная цена	-	682	904	610	795
Наличие инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, телекоммуникационые связи)	Есть	нет, есть возможность подключения	нет, есть возможность подключения	нет, есть возможность подключения	нет, есть возможность подключения
Корректировка	-	1,06	1,06	1,06	1,06
Скорректированная цена	-	723	958	647	842

Наличие электрических сетей	Есть	нет, есть возможность подключения	нет, но подключение оплачено	нет, есть возможность подключения	нет, есть возможность подключения
Корректировка, руб.	-	1,07	1,00	1,07	1,07
Скорректированная цена	-	724	959	648	843
Наличие условий, ограничивающих застройку (охранные зоны сетей, рельеф и пр.)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	724	959	648	843
Наличие ж/д ветки	есть	есть возможность подведения ж/д тупика	есть возможность подведения ж/д тупика	есть возможность подведения ж/д тупика	есть возможность подведения ж/д тупика
Корректировка	-	1,09	1,09	1,09	1,09
Скорректированная цена	-	789	1046	706	919
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	789	1046	706	919
Скорректированная цена 1 кв.м.	-	**789**	**1 046**	**706**	**919**

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок

Скидка на торг. Интервал значений скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет от 10,8 до 12,3%. В расчет принято максимальное значение скидки на торг – **12,3%** для промышленной застройки, поскольку, как правило, продавцы больших по площади земельных участков охотнее соглашаются на торг. (Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017 г.).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

Права на земельный участок. Объект оценки, а так же аналоги №1,4 имеют оформленное право собственности. Аналоги №2,3 оформлены на праве долгосрочной аренды. Корректировка на аналоги №2,3 внесена по данным статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018 г.», Автор: Живаев М.В., 2018 г.

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Наименование объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	7	22	15
Земельные участки под промышленную застройку	7	22	15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	22	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	6	19	13
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	6	18	12

В расчет принято среднее значение интервала поправки на право собственности/аренды для земельных участков под промышленную застройку– 15%.

Условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Условия продажи. Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Условия рынка (дата сделки). Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или мораторий на строительство, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Корректировки на «условия рынка (дата сделки)» проводятся для тех объектов-аналогов, которые выставлены на продажу в период, не соответствующий дате оценки.

Дата продажи объекта оценки и объектов аналогов №1,2,3 – октябрь 2018 года. Дата продажи аналога №4 – август 2018 г. Поскольку срок экспозиции для земельных участков составляет в среднем 9 месяцев, корректировка на дату продажи объекта аналога №4 не вносится.

Местоположение (качество местоположения). Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Важное замечание:

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию земельного участка-аналога, расположенного в том же месте, что и объект оценки.

Согласно п. 11б ФСО № 7: «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Согласно п. 22б ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Поскольку аналоги № 2,3,4, как и объект оценки, находятся в 23 ценовой зоне (см. рис. 4.2-1), корректировка на их местоположение не вносится. Аналог № 1 расположен в 29 ценовой зоне, корректировка на местоположение для него внесена путем соотношения средних цен на производственно-складскую недвижимость в ценовых зонах (см. рис 3.7.-1).

Таблица 4.6. Расчёт корректировки на местоположение

№ зоны	Средняя цена предложения по зоне*
23	**21 043**
29	**19 320**
Корректировка на местоположение	**21043/19320 = 1,09**

Корректировка на местоположение для аналога №1 равна 1,09.

Рис.4.2.-1 Карта взаимного расположения аналогов и объекта оценки

Физические характеристики. Они определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как форма, размер, рельеф и другие физические характеристики. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

Площадь. На рынке при продаже недвижимости существенную роль играет фактор масштабности объекта. Чем больше объект – тем ниже цена за квадратный метр.

Важное замечание:

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию в качестве объекта-аналога земельного участка той же площади, что и объект оценки. Пределы возможного расхождения площадей объекта

оценки и аналогов законодательно не закреплены. Более того, искать на рынке объекты-аналоги той же площади абсурдно, т.к. двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости (земельных участков) не существует. Существующие методики оценки учитывают эту особенность рынка недвижимости. Именно для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Расчет произведен на основании данных метода Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Зависимость стоимости земельного участка от его площади отражена на графике.

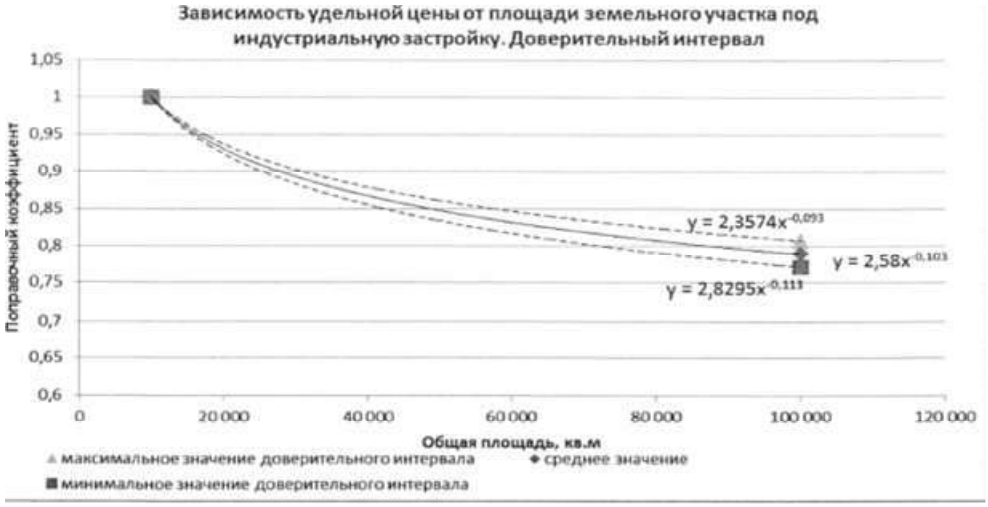


Рисунок 4.2-2 Зависимость удельной цены от площади земельного участка

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2{,}58*S^{-0.103}$$

где:

K_S– коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м..

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

,

где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 4.7 Расчет корректировки на площадь

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Площадь земельного участка, кв.м	333 464	17 608	25 700	15 689	35 000
Коэффициент корректировки (KS)	0,696218667	0,942565572	0,906560086	0,953835306	0,878174248
Корректировочный коэффициент		0,74	0,77	0,73	0,79
Корректировка, %		**-26%**	**-23%**	**-27%**	**-21%**

Наличие инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, телекоммуникационые связи)

У объекта оценки имеются все коммуникации, у объектов аналогов коммуникации отсутствуют. Корректировка внесена на основании данных метода Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017 г.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Тула	1,14	1,08	1,19
2	Петропавловск-Камчатский	1,13	1,08	1,18
3	Омск	1,11	1,07	1,15
4	Барнаул	1,14	1,10	1,19
5	Нижний Новгород	1,14	1,10	1,18
6	Ижевск	1,14	1,08	1,20
7	Белгород	1,13	1,09	1,17
8	Новосибирск	1,12	1,06	1,18

Поскольку все объекты аналоги расположены в производственной зоне, где окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями, и для всех аналогов имеются технические условия для подключения – подключение к нужным коммуникациям не составит труда и больших затрат. В связи с вышесказанным, Оценщик вносит минимальную корректировка из расширенного интервала для города Новосибирск. Корректировка для всех аналогов составляет 1,06.

Наличие электрических сетей

Объект оценки имеет подключение к электрическим сетям, в отличие от объектов аналогов.

Корректировка внесена на основании данных метода Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017 г.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Тула	1,16	1,11	1,21
2	Петропавловск-Камчатский	1,17	1,13	1,21
3	Омск	1,13	1,09	1,18
4	Барнаул	1,16	1,13	1,20
5	Нижний Новгород	1,15	1,09	1,21
6	Ижевск	1,16	1,11	1,21
7	Белгород	1,14	1,10	1,17
8	Новосибирск	1,13	1,09	1,18

Поскольку все объекты аналоги расположены в производственной зоне, окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями, и для всех аналогов имеются технические условия для подключения – подключение к нужным коммуникациям не составит труда и больших затрат. В связи с вышесказанным, Оценщик вносит минимальную корректировка из расширенного интервала для города Новосибирск. Корректировка для аналогов № 1,3,4 составляет 1,07. Объект аналог №2 так же не имеет подключения к электросети, однако на момент публикации объявления о продаже, собственником аналога №2 внесена оплата за подключение к электросети, стоимость данных работ включена в итоговую стоимость объекта, поэтому корректировка на данный аналог не вносится.

Наличие железнодорожной ветки

На стоимость больших производственных земельных участков немалое влияние оказывает наличие или отсутствие железнодорожного тупика на участке. Объект оценки, в отличие от объектов аналогов имеет железнодорожную ветку. Корректировка внесена на основании данных метода Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017 г.

Поскольку все объекты аналоги находятся в непосредственной близости к железной дороге и имеют возможность подведения на свой участок железнодорожного тупика, в расчет внесена минимальная корректировка из расширенного интервала значений - 1,09.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,09	1,22

Наличие обременений.

И у объекта оценки и у объектов-аналогов обременения, влияющие на их стоимость отсутствуют. Корректировка отсутствует.

4.2.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

В результате внесения корректировок в цену предложения объектов-аналогов, стоимость 1 кв.м. земельного участка составила диапазон от 706 руб. до 1 046 руб./кв.м.

Для расчета средневзвешенной стоимости, необходимо придать результатам по каждому из аналогов определенный весовой коэффициент.

Для определения величины весовых коэффициентов был проведен следующий расчет:

Таблица 4.8. Расчёт весовых коэффициентов

№	Расчетный параметр	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
1.	**Скорректированная цена 1 кв.м.**	**789**	**1 046**	**706**	**919**
2.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг	50,3%	53,3%	57,2%	35,8%
3.	Количество корректировок	5	4	5	4
4.	Общее количество корректировок (сумма значений столбцов в строке №3)	18			
5.	Отношение общего количества корректировок к количеству корректировок каждого аналога	3,60	4,50	3,60	4,50
6.	Сумма отношений (сумма значений столбцов в строке №5)	16			
7.	Коэффициент, учитывающий количество корректировок (отношение значения столбца в строке №4 к значению в строке №5)	0,2222	0,2778	0,2222	0,2778
8.	Коэффициент учитывающий диапазон разброса общей валовой коррекции (величина, обратно-пропорциональная суммарной валовой коррекции, приведённой к 1)	0,2367	0,2232	0,2081	0,3320
9.	Весовой коэффициент	0,2078	0,2450	0,1828	0,3644
10.	**Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м.**	**884**			

Таблица 4.9. Расчет стоимости земельного участка необходимого для использования объекта оценки

Наименование	Показатель
Площадь части земельного участка для использования объекта оценки, кв.м.	1 238
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	884
Стоимость части земельного участка необходимого для использования объекта оценки, руб.	**1 094 392**
Стоимость части земельного участка необходимого для использования объекта оценки, округленно, руб.	**1 094 000**

4.2.9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 4.10. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж с учетом прав на земельный участок

Расчетный параметр		Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
1.	Полная стоимость затрат на строительство объекта оценки	руб.	21 367 636	табл. 4.1
2.	Степень завершенности объекта	%	0,76	табл. 4.2
3.	Стоимость затрат на строительство объекта с учетом степени завершенности	руб.	16 239 403,4	п.1×п.2
4.	Накопленный износ	руб.	5 224 387	табл. 4.3

Расчетный параметр		Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
5.	Стоимость объекта оценки без учета земельного участка, округленно	руб.	11 015 000	п.3-п.4
6.	Стоимость части земельного участка необходимого для использования объекта оценки округленно	руб.	1 094 000	табл. 4.9
7.	**Стоимость объекта оценки**	**руб.**	**12 109 000**	п.5+п.6

4.2.10. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Стоимость объекта незавершенного строительства административно-бытового корпуса, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на **11 марта 2019 г.** составляет округленно (в т.ч. НДС):

12 109 000 (Двенадцать миллионов сто девять тысяч) рублей.

4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

4.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ФОРМУЛЫ

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.
В рамках данного подхода используем метод прямой капитализации (или метод капитализации по норме отдачи, как частный случай метода прямой капитализации)**.** Выбор данного метода оценки обусловлен допущением, что объект будет сдан в аренду в состоянии «как есть» и владелец не будет производить в его реконструкцию никаких вложений. Предполагается, что все вложения в объект оценки буду произведены за счет арендатора. При этом объект будет сдан в аренду по фиксированной арендной ставке. Поэтому поток дохода от сдачи объекта оценки в аренду предполагается равномерный.

Основные формулы для расчета:

$$C = ЧОД / R,$$

где *ЧОД* — чистый операционный доход;
R — ставка капитализации.

$$ЧОД = ПВД \times К_з – ЭР ,$$

где *ПВД*— потенциальный валовой доход;
$К_з$ — коэффициент загрузки;
ЭР — эксплуатационные расходы.

$$ПВД = СА_{мес} \times S_{общ} \times 12,$$

где $СА_{мес}$ — месячная ставка аренды; определяется методом подбора аналогов;
$S_{общ}$ — общая площадь арендуемых помещений;
12 — количество месяцев в году.

Объектом оценки является незавершенный строительством объект (административно-бытовой корпус(. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Применение доходного подхода невозможно, так как объект не введен в эксплуатацию, требует значительное количество капитальных вложений.
Поэтому при расчёте рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применялся.

4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

4.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Для определения стоимости объекта оценки, необходимо смоделировать ее посредством введения корректировок в цены продажи (предложения) сравнимых объектов недвижимости. **Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.**

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (*п. 22е ФСО №7*):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Последовательность и измерение корректировок: необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Корректировки можно вносить как в процентном, так и в стоимостном выражении. Корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Объектом оценки является Незавершенный строительством объект административно-бытовой корпус. На рынке недвижимости г. Новосибирска на дату оценки отсутствует информация о продаже аналогичных объектов в силу его специфики. Поэтому при расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход не применялся.

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении одного подхода согласование результатов оценки не требуется.

Таблица 4.11. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Незавершенный строительством объект административно-бытовой корпус		
Подход	**Стоимость объекта, руб.**	**Вес**
Затратный	11 015 000	1,0
Сравнительный	Обоснованно не применялся	—
Доходный	Обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	**11 015 000**	
Земельный участок необходимого для использования здания, площадью 1 238 кв.м.		
Затратный	Обоснованно не применялся	—
Сравнительный	1 094 000	1,0
Доходный	Обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	**1 094 000**	

5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

В результате проведенных исследований и анализа имеющейся в распоряжении информации, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, были получены следующие результаты:

Итоговая величина рыночной стоимости незавершенного строительством объекта (административно-бытового корпуса) на дату 11 марта 2019 г., округленно составляет (в т.ч. НДС для улучшений)

12 109 000 (Двенадцать миллионов сто девять тысяч) рублей.

в т.ч.

Объекты оценки	**Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка (в т.ч. НДС 20%), руб.**	**Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка (без НДС), руб.**	**НДС, руб.**
Здание	11 015 000 руб.	9 179 166 руб. 67 коп.	1 835 833 руб. 33 коп.
Земельный участок	1 094 000 руб.		

а рыночная стоимость объекта оценки без НДС составляет[3]:

10 273 166,67 (Десять миллионов двести семьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей, 67 коп.

Оценщик..... В.В. Лебедев

Руководитель оценочной организации
Директор ООО «А2» ..... В.В. Лебедев
мп

[3] В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по НДС

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик произвел личную инспекцию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- В ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №1. Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Земельный кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
3. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94;
4. Постановление Главы администрации Новосибирской области от 28.12.2001 г. № 1279 «О цене земли»;
5. Постановление Губернатора Новосибирской области от 29.11.2011 г. № 535 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Новосибирской области»;
6. Решение Городского Совета г. Новосибирска от 25.10.2005 г. № 105 «О положении о земельном налоге на территории г. Новосибирска»;
7. Постановление Мэра г. Новосибирска от 31.07.98 №745 «О порядке расчета площади земельных участков, занимаемых жилыми и общественными зданиями, при отсутствии у собственника или балансодержателя документов, удостоверяющих права на земельные участки»;
8. ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». Госгражданстрой, 1988 г.;
9. ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». Госкомархитектуры, 1989 г.
10. Центр по ценообразованию в строительстве администрации Новосибирской области. Индексы цен в строительстве, выпуск №38, 2010 г.; Новосибирск;
11. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015);
12. Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297;
13. Федеральный стандарт оценки ФСО №2, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
14. Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;
15. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
16. Федеральный стандарт оценки ФСО №10, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328;
17. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р;
18. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N1102-р;
19. Е.И. Тарасевич. «Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента». — М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
20. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.,
21. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
22. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
23. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
24. СНиП 31-03-2001;
25. Удельные стоимостные показатели в уровне цен 1969 года на единицу объема: Государственный комитет Совета министров СССР по делам строительства. Москва, 1970 г.(сб. 7, табл.18)
26. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска, декабрь 2018. Компания RID Analytics.
27. Комплект карт по рынку коммерческой недвижимости Новосибирска за 1 полугодие 2018 г. Компании RID Analytics

28. Живаев М.В. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018 г.
29. http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=macro_sub;
30. http://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирск;
31. http://economy.gov.ru/;
32. http://rusrand.ru/analytics/socialno-ekonomicheskie-itogi-razvitiya-rossii-v-2015-g-analiticheskaya-spravka;
33. http//www.novosibstat.ru;
34. http://ngs.ru/

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ

1. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации
2. Квалификационные аттестаты оценщика
3. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
4. Полис страхования дополнительной ответственности юридического лица

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:

Лебедев Валерий Викторович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5008 № 466598, выдан 30.01.2009г.
отделом УФМС России по Новосибирской области в Дзержинском районе

(кем, когда выдан документ)

включен в реестр членов РОО:
« 09 » июля 2007г., регистрационный № 000166
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 « 07 » октября 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021996

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003360-1 «13» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лебедеву Валерию Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «13» февраля 2018 г. № 48

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «13» февраля 2021 г.

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000166 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахованцем и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000166 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Лебедев Валерий Викторович** Паспортные данные: Сер. 5008 №466598 выдан отделом УФМС России по Новосибирской области в Дзержинском районе (код подразделения - 540-002) 10.01.2009
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Сострахованщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-mk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахованщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, а (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахованщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахованщика 1 факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы по оплате услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахованщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссии по переводу уплачиваются за счет плательщика, комиссии банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не заключенным, или влечет иных-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лебедев Валерий Викторович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахованщика 1: _____

Начальник отдела страхования ответственности и специальных рисков Арзамасцев С.Ю. на основании доверенности № СЯ1412-[illegible] от 18.11.2016 г. и № 303176/17 от 01.04.2017г. от ОАО «Альфа-Страхование»

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000166 от «07» сентября 2018 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахованием и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000166 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Лебедев Валерий Викторович** Паспортные данные: Сер. 5008 №466598 выдан отделом УФМС России по Новосибирской области в Дзержинском районе (код подразделения - 540-002) 30.01.2009 Адрес регистрации: 630049, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Галущака, д. 11, кв./оф. 6
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахoвщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахoвщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахoвщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахoвщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С **«01» января 2019 года** по **«30» июня 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахoвщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____

Лебедев Валерий Викторович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахoвщика 1: _____

(Начальник отдела страхования [illegible] рисков Архангельский С.Ю. на основании [illegible] № 1[illegible]145-3/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. [illegible])

№ 33

ИНГОССТРАХ

№ 33

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17210B400U029 INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «А2» (ООО «А2»)

Адрес места нахождения на основании Устава: 630004, г. Новосибирск, Комсомольский проспект, 13/1, офис 407

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 *(цифрами и прописью)*	**Страховая премия** *(цифрами и прописью)*
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	8 500 руб. 00 коп. (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,085%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» декабря 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «13» декабря 2017 г.**	**по «12» декабря 2018 г.**

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация,
121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
Новосибирский филиал:
630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42
От имени Страховщика:

/Н.С. Яценко/

М.П.

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск *Дата выдачи 13 декабря 2017 г.*

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18210B400U020 INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «А2» (ООО «А2»)

Адрес места нахождения на основании Устава: 630004, г. Новосибирск, Кочубемольский проспект, 12/1, офис 407

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 кодекса оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, 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 (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	8 500 руб. 00 коп. (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	**0,085%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» декабря 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «13» декабря 2018 г.**	**по «12» декабря 2019 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 Страхователю) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация,
121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
Новосибирский филиал:
630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42
От имени Страховщика:

_____ /Н.С. Яценко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск *Дата выдачи: 13 декабря 2018 г.*

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ
(АО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-07, ОС №0621-08, ПС №0621, ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru)

8.2. ДОКУМЕНТЫ УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

1.Задание на оценку

Задание на оценку

Предоставляемая информация		Характеристика
1. Объект оценки		
1.1.	Объект оценки	Незавершенный строительством объект (административно-бытовой корпус)
1.2.	Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
1.3.	Площадь объекта оценки	не установлена, объект незавершенный строительством
1.4.	Этаж / этажность	1—3/3
1.5.	Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей
1.6.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: • Инвентаризационная опись от 11.09.2018 г. №6 • Основные обмеры объекта оценки: - Общая длина 3 этажной части = 51 м (в т.ч. длина стены из красного кирпича 27,5 м., белый кирпич 23,5 м.). - Ширина 3 этажной части здания ~ 10 м. - Общая длина 2 этажной части 10 м. - Высота 3 этажного здания от отмостки до кромки кровли 9,45 м - Высота 2 этажного здания от отмостки до кромки кровли 6,70 м - Внутренняя высота помещений (от пола до потолка): 1 этаж офисы: 2,7 м. 1 этаж мойка/туалет: 2,4 м. 2 этаж: 3 м. 3 этаж: 3,1 м.
1.7.	Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51
1.8.	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	объект не введен в эксплуатацию, т.к. не завершен строительством
1.9.	Кадастровый номер	54:35:000000:1843
1.10.	Инвентарный номер	00-001173
2. Сведения о земельном участке, относящемся к объекту оценки		
2.1.	Площадь земельного участка	333 464 кв.м.
2.2.	Кадастровый номер земельного участка	54:35:051130:35
2.3.	Категория земель	Земли населенных пунктов
2.4.	Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов; Промышленные объекты и производства I—V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду; минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции

8.3. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

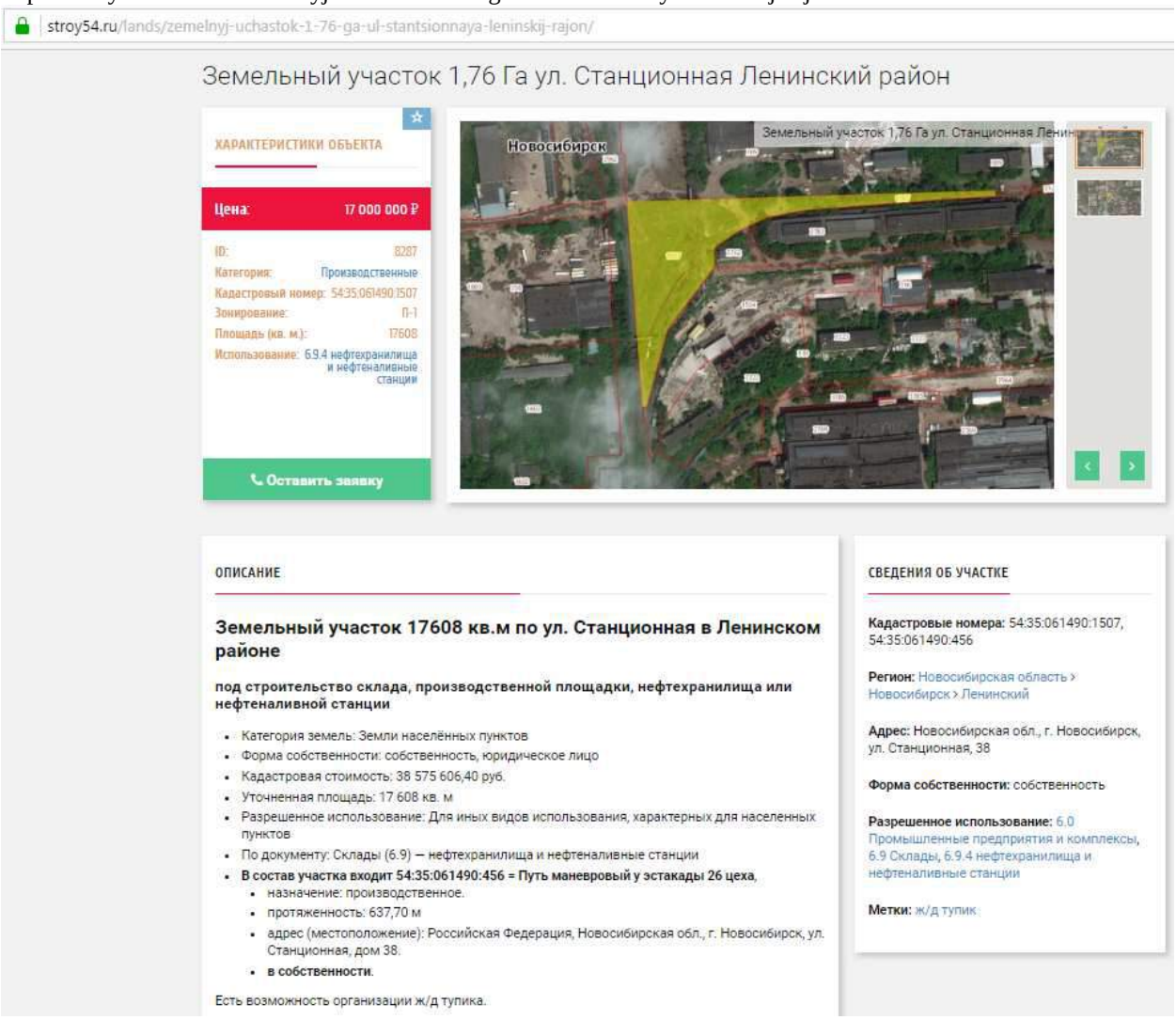
8.4. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Другие документы Заказчиком не предоставлены.

8.5. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Объекты-аналоги для расчета земельного участка.

Объект аналог №1
https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-76-ga-ul-stantsionnaya-leninskij-rajon/



stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-76-ga-ul-stantsionnaya-leninskij-rajon/

Земельный участок 1,76 Га ул. Станционная Ленинский район

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Цена:	17 000 000 ₽
ID:	8287
Категория:	Производственные
Кадастровый номер:	54:35:061490:1507
Зонирование:	П-1
Площадь (кв. м.):	17608
Использование:	6.9.4 нефтехранилища и нефтеналивные станции

Оставить заявку

Новосибирск

Земельный участок 1,76 Га ул. Станционная Ленин

ОПИСАНИЕ

Земельный участок 17608 кв.м по ул. Станционная в Ленинском районе

под строительство склада, производственной площадки, нефтехранилища или нефтеналивной станции

- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Форма собственности: собственность, юридическое лицо
- Кадастровая стоимость: 38 575 606,40 руб.
- Уточненная площадь: 17 608 кв. м
- Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
- По документу: Склады (6.9) — нефтехранилища и нефтеналивные станции
- **В состав участка входит 54:35:061490:456 = Путь маневровый у эстакады 26 цеха**,
  - назначение: производственное.
  - протяженность: 637,70 м
  - адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Станционная, дом 38.
  - **в собственности**.

Есть возможность организации ж/д тупика.

СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ

Кадастровые номера: 54:35:061490:1507, 54:35:061490:456

Регион: Новосибирская область › Новосибирск › Ленинский

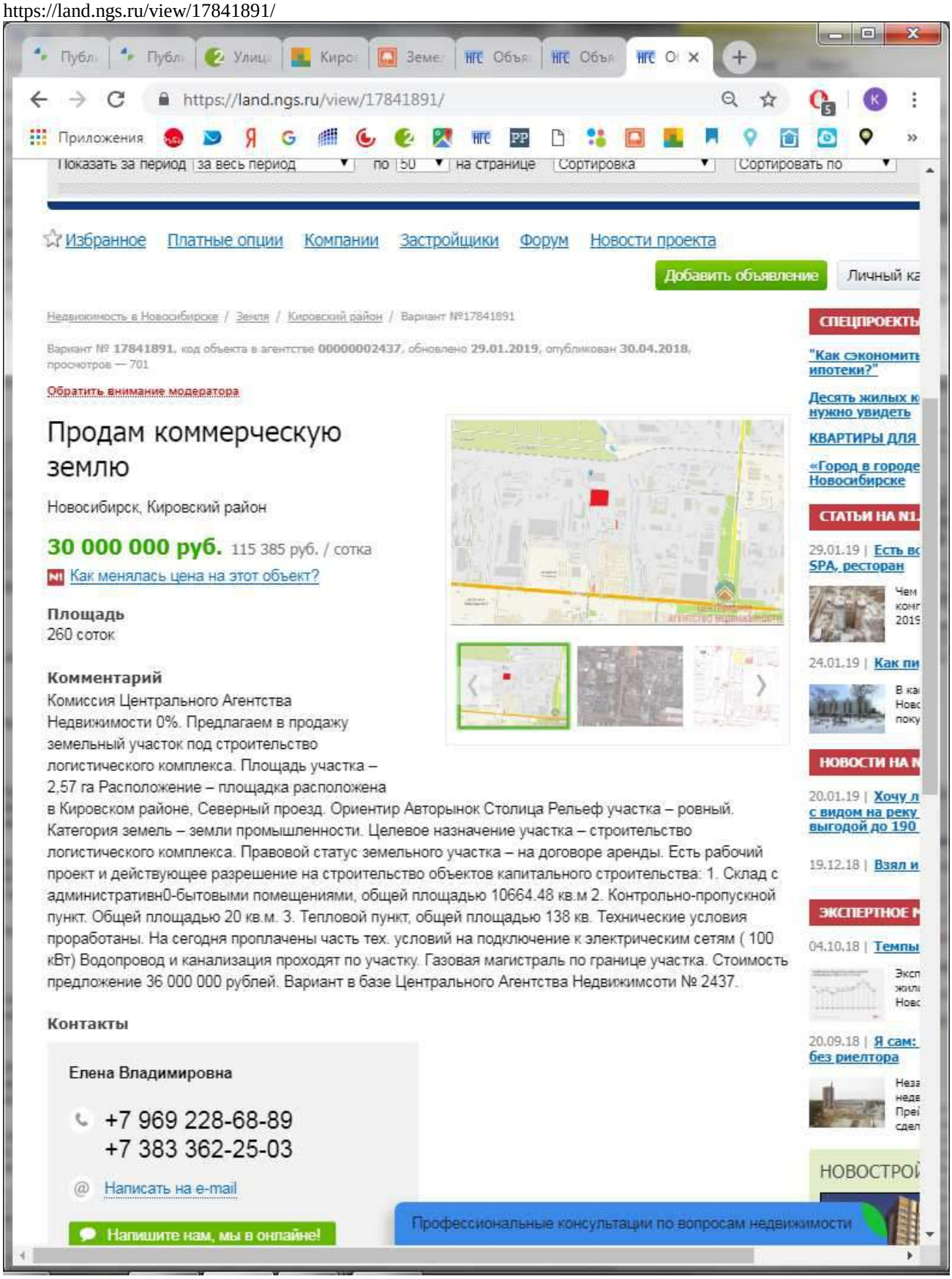
Адрес: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Станционная, 38

Форма собственности: собственность

Разрешенное использование: 6.0 Промышленные предприятия и комплексы, 6.9 Склады, 6.9.4 нефтехранилища и нефтеналивные станции

Метки: ж/д тупик

Аналог №2
https://land.ngs.ru/view/17841891/



https://land.ngs.ru/view/17841891/

Показать за период за весь период по 50 на странице Сортировка Сортировать по

Избранное Платные опции Компании Застройщики Форум Новости проекта

Добавить объявление Личный ка

Недвижимость в Новосибирске / Земля / Кировский район / Вариант №17841891

Вариант № 17841891, код объекта в агентстве 00000002437, обновлено 29.01.2019, опубликован 30.04.2018, просмотров — 701

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Кировский район

30 000 000 руб. 115 385 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
260 соток

Комментарий
Комиссия Центрального Агентства Недвижимости 0%. Предлагаем в продажу земельный участок под строительство логистического комплекса. Площадь участка – 2,57 га Расположение – площадка расположена в Кировском районе, Северный проезд. Ориентир Авторынок Столица Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли промышленности. Целевое назначение участка – строительство логистического комплекса. Правовой статус земельного участка – на договоре аренды. Есть рабочий проект и действующее разрешение на строительство объектов капитального строительства: 1. Склад с административн0-бытовыми помещениями, общей площадью 10664.48 кв.м 2. Контрольно-пропускной пункт. Общей площадью 20 кв.м. 3. Тепловой пункт, общей площадью 138 кв. Технические условия проработаны. На сегодня проплачены часть тех. условий на подключение к электрическим сетям (100 кВт) Водопровод и канализация проходят по участку. Газовая магистраль по границе участка. Стоимость предложение 36 000 000 рублей. Вариант в базе Центрального Агентства Недвижимсоти № 2437.

Контакты

Елена Владимировна

+7 969 228-68-89
+7 383 362-25-03

Написать на e-mail

Напишите нам, мы в онлайне!

Профессиональные консультации по вопросам недвижимости

СПЕЦПРОЕКТЫ

"Как сэкономить ипотеки?"

Десять жилых к нужно увидеть

КВАРТИРЫ ДЛЯ

«Город в городе Новосибирске

СТАТЬИ НА N1

29.01.19 | Есть вс SPA, ресторан

24.01.19 | Как пи

НОВОСТИ НА N

20.01.19 | Хочу л с видом на реку выгодой до 190

19.12.18 | Взял и

ЭКСПЕРТНОЕ М

04.10.18 | Темпы

20.09.18 | Я сам: без риелтора

НОВОСТРОЙ

Аналог №3
https://land.ngs.ru/view/18502452/

https://land.ngs.ru/view/18502452/

Вариант № 18502452, код объекта в агентстве 118636, обновлено 29.01.2019, опубликован 17.08.2018, просмотров — 359

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Кировский район
Ориентир — ТЦ Метро Кэш энд Керри

13 000 000 руб. 82 803 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
157 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да

Комментарий
Участок 1,6 га. для строительства призводственно-складского комплекса, получены все ТУ

Кад. номер: 54:35:051190:448
Адрес: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Северный проезд
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: договор аренды
Кадастровая стоимость: 26 545 788,00 руб.
Уточненная площадь: 15 689 кв. м
Разрешенное использование по документу: склады
Зона: П-1

Дополнительно:
- участок расположен промышленной золе Кировского района, в самом начале ул. Северный объезд, имеет выход на ул. Сибиряков-Гвардейцев и Петухова с выездом на Ордынскую трассу;
- участок трапецивидной формы, свободен от построек, перепад высоты на участке около 1 м, с двух сторон окружен ЖД путями;
- для доступа на участок необходимо строительство автодороги от ул. Северный проезд. Получено согласование с ОАО ПЖТ ЛУЧ на строительство автодороги с обустройством ЖД переезда;
- Заезд со стороны ул. Северный проезд, расстояние 250 метров. Получен договор аренды на второй земельный участок для строительства автодороги.
- сделан проект складского комплекса.

https://land.ngs.ru/view/18502452/

Приложения

Продам коммерческую землю | 13 000 000 ... В избранное Показать контакты Наверх

Комментарий
Участок 1,6 га. для строительства призводственно-складского комплекса, получены все ТУ

Кад. номер: 54:35:051190:448
Адрес: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Северный проезд
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: договор аренды
Кадастровая стоимость: 26 545 788,00 руб.
Уточненная площадь: 15 689 кв. м
Разрешенное использование по документу: склады
Зона: П-1

Дополнительно:
- участок расположен промышленной золе Кировского района, в самом начале ул. Северный объезд, имеет выход на ул. Сибиряков-Гвардейцев и Петухова с выездом на Ордынскую трассу;
- участок трапецивидной формы, свободен от построек, перепад высоты на участке около 1 м, с двух сторон окружен ЖД путями;
- для доступа на участок необходимо строительство автодороги от ул. Северный проезд. Получено согласование с ОАО ПЖТ ЛУЧ на строительство автодороги с обустройством ЖД переезда;
- Заезд со стороны ул. Северный проезд, расстояние 250 метров. Получен договор аренды на второй земельный участок для строительства автодороги.
- сделан проект складского комплекса.

ТУ (проработаны)
- электроснабжение РЭС получено 150 кВт. (III класс, присоединение от 10 кВ)
- теплоснабжение СИБЭКО получено согласие на присоединение (в точке 2 ду600 мм), на территории ООО "Новосибирскрыба" (объем не утвержден)
- водоснабжение ВОДОКАНАЛ получено 1 куб.м./сут. (в точке водопровод ду1000 мм)
- водоотведение ВОДОКАНАЛ получено 1 куб.м./сут. (в точке канализация ду1000 мм)
- газопровод ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОМСК получено согласие на присоединение (объем не утвержден)

Участок под склады, производства с проработанными техническими условиями и возможностью строительства ЖД тупика.

Контакты

Сатышев Рустам

+7 913 744-86-00
+7 383 255-34-44

выгодой до 190
19.12.18 | Взял и
ЭКСПЕРТНОЕ
04.10.18 | Темпы
20.09.18 | Я сам: без риелтора
НОВОСТРОЙ
от 65 000 руб.
Жилой компле
Рейтинг компа
по количеству предло
ЭТАЖИ
ЖИЛФОНД
Центральное Аген Недвижимости
Большой Город
КВАДРОТЕКА
ГК "ИНТЕГРАЛ"
РОСБИЗНЕС
ГРАНОВИТ
КОТТЕДЖИ

Аналог №4
https://rosrealt.ru/novosibirsk/uchastok/422004

https://rosrealt.ru/novosibirsk/uchastok/422004

РОСРИЭЛТ Новосибирск
Подать объявление Войти Зарегистрироваться

Объявления Новостройки Цены Компании Статьи

Росриэлт › Новосибирск › Купить земельный участок

350 сот., Промышленный

Общая стоимость: **40 000 000 руб.**

Площадь: **350 сот.**

Назначение: **Промышленный**

Класс недвижимости: **Эконом**

Новосибирск, Кировский район, улица Петухова

Автор объявления
- **Ринат**, АН «ГОРОД 383»
- На Росриэлте с 20.12.2011

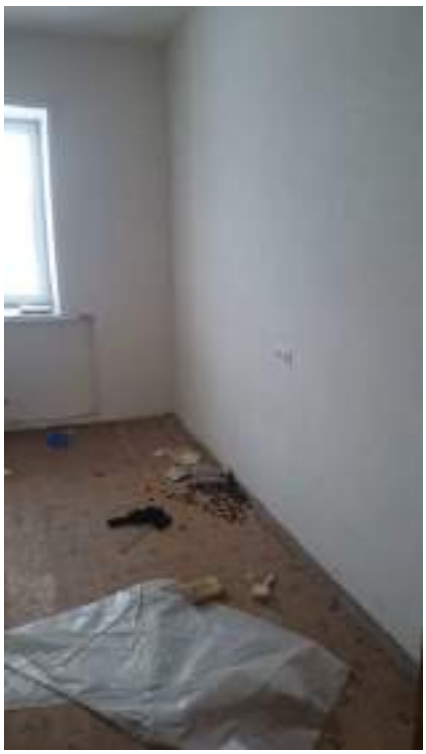
+7-913-789-67-11

Площадь участка – 3,5 га.
Расположение – ул. Петухова/Советское шоссе (Промзона).
Рельеф участка – ровный.
Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения.
Целевое назначение участка – строительство складского комплекса или промышленного предприятия.
Правовой статус земельного участка - собственность.
Железнодорожная ветка по границе участка (есть проект завода ветки на участок).
Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки.
Цена – 40 млн. руб.

Параметры	Объявление
площадь з/у: 350 сот.	номер: 422004
назначение з/у: Промышленный	просмотров: 680
	добавлено: 19.04.2018
	обновлено: 01.08.2018

Адрес или объект Найти Пробки Слои

8.6. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ

Отсутствуют.

8.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ