

ОТЧЕТ № 024/22

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ Имущественный комплекс ОАО
«Сибэлектротерм» (лот №2) в составе:
- земельный участок №6;
- здание лесопилки;
- движимое имущество, расположенное в
здании лесопилки.

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ г. Новосибирск, Кировский район,
ул. Петухова, 51

ДАТА ОЦЕНКИ 16 февраля 2022г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 04 марта 2022г.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ Открытое акционерное общество
«Сибирский завод электротермического
оборудования» (ОАО «Сибэлектротерм»)
630088, Новосибирская область, город
Новосибирск, улица
Петухова, 51.

НОВОСИБИРСК, 2022

Исх. № 024/22
от 04 марта 2022г.

Конкурсному управляющему
ОАО «Сибэлектротерм»
Лебедеву Сергею Викторовичу.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Сергей Викторович!

В соответствии с договором на оказание информационно-консультационных услуг по оценке имущества №087 от 02 августа 2018г., оценочная компания ООО «А2» произвела оценку имущественного комплекса ОАО «Сибэлектротерм» (лот №2) в составе:

- земельный участок №6;
- здание лесопилки;
- движимое имущество, расположенное в здании лесопилки.

Объект оценки расположен по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. Петухова, 51.

Оценка объекта была проведена по состоянию на **16 февраля 2022г.**

Развернутая характеристика объекта недвижимости представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, 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 составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость объекта (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта (без НДС), руб.	НДС, руб.
Земельный участок №6	НДС не облагается	22 900 000,00	НДС не облагается
Здание лесопилки	13 460 000	11 216 666,67	2 243 333,33
Движимое имущество, расположенное в здании лесопилки	533 000	444 166,67	88 833,33

ИТОГО без НДС¹:

34 560 833,34 (Тридцать четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч восемьсот тридцать три) рубля 34 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, ФСО №10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328, Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

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.....	9
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	14
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	14
1.5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	14
1.5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
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.....	15
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	16
1.6.1. ДОПУЩЕНИЯ, СДЕЛАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ДАННОГО ОТЧЕТА	16
1.6.2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	16
1.6.3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	17
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	17
1.8. БАЗА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	18
1.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ	18
1.10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	25
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	27
2.3.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	27
2.3.2. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ЗДАНИЯ ЛЕСОПИЛКИ	28
2.3.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	29
2.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ. РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
2.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	30
2.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	31
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	32
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ – НОЯБРЬ 2021 Г.	33
3.3. СВЕДЕНИЯ О Г. НОВОСИБИРСК.....	37
3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА КИРОВСКОГО РАЙОНА	43
3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	45
3.5.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО.....	45
3.5.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	46
3.5.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.5.....	47
3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	47
3.7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	47
3.7.1. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	47
3.7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	50
3.7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ГРУЗОПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ.....	50
3.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	51
3.8.1. КУПЛЯ-ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	51
3.8.2. АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	53
3.8.3. КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	54

3.8.4.	КУПЛЯ-ПРОДАЖА БЫВШЕГО В УПОТРЕБЛЕНИИ ОБОРУДОВАНИЯ	56
3.9.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	56
3.9.1.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	56
3.9.2.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	60
3.10.	АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	60
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	61
4.1.	ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	61
4.1.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	61
4.1.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	61
4.1.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	62
4.2.	ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ— МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	63
4.2.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	63
4.2.2.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	64
4.2.3.	ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	64
4.2.4.	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	67
4.2.5.	ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ.....	67
4.2.6.	КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	67
4.2.7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	69
4.2.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ.....	72
4.2.9.	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ — МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	73
4.2.10.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	73
4.2.11.	ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	73
4.2.12.	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	76
4.2.13.	ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА – АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	77
4.2.14.	КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	77
4.2.15.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	79
4.2.16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ.....	83
4.2.17.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	84
4.2.18.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.2	84
4.3.	ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ – МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА.....	85
4.3.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ФОРМУЛЫ.....	85
4.3.2.	УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	85
4.3.3.	ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ	85
4.3.4.	АНАЛИЗ ДОХОДА. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО СОПОСТАВИМЫМ ОБЪЕКТАМ.	85
4.3.5.	ПОПРАВКИ НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ.....	90
4.3.6.	АНАЛИЗ РАСХОДОВ	90
4.3.7.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	90
4.3.8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	91
4.3.9.	РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	91
4.3.10.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	92
4.3.11.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.3	92
4.4.	ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	93

4.4.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	93
4.4.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.....	93
4.4.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ	93
4.4.4.	ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ - МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	95
4.4.5.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.4.....	98
4.5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	98
4.5.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	98
4.5.2.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....	98
5.	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ.....	100
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	101
7.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	102
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	103
8.1.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ	103
8.2.	ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВООПДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ.....	106
8.3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	111
8.4.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	126
8.5.	ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ.....	129
8.6.	ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ	129

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 2018г., заключен между ООО «А2» и ОАО «Сибэлектротерм»	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Параметр	Значение параметра	Подтверждающий документ
Объект оценки	Имущественный комплекс ОАО «Сибэлектротерм» (лот №2) в составе: - земельный участок №6; - здание лесопилки; - движимое имущество, расположенное в здании лесопилки	Определение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 17 ноября 2021г.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Имущественный комплекс ОАО «Сибэлектротерм» (лот №2) в составе: - земельный участок №6; - здание лесопилки; - движимое имущество, расположенное в здании лесопилки Более подробная информация в разделе 2.	Определение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 17 ноября 2021г.
Площадь объекта оценки	- площадь земельного участка №6 – 22 385 кв.м.; - площадь здания лесопилки – 1 344 кв.м.	- Проект раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503; - Перечень объектов к оценке
Кадастровый номер объекта недвижимости	- земельный участок №6 является частью земельного участка 54:35:051130:503;	Проект раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51	—
Правообладатели оцениваемого имущества	ОАО «Сибэлектротерм»	Определение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 17 ноября 2021г.
Балансовая стоимость	Нет данных	—
Остаточная стоимость	Нет данных	
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки объект оценки не используется (простаивает)	
Наиболее эффективное использование объекта оценки	В качестве производственного здания	
Ограничения, обременения	Нет	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
Здание лесопилки, без учета прав на земельный участок		
Затратный	Не применялся, приведен обоснованный отказ	—
Сравнительный	15 133 000	50%
Доходный	11 787 000	50%
Средневзвешенная стоимость	13 460 000	

Земельный участок №6		
Затратный	Не применялся, приведен обоснованный отказ	—
Сравнительный	22 900 000	100%
Доходный	Не применялся, приведен обоснованный отказ	—
Средневзвешенная стоимость	22 900 000	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБОРУДОВАНИЯ		
Затратный	Не применялся, приведен обоснованный отказ	—
Сравнительный	533 000	100%
Доходный	Не применялся, приведен обоснованный отказ	—
Средневзвешенная стоимость	533 000	
Имущественный комплекс ОАО «Сибэлектротерм» (лот №2) в составе: - земельный участок №6; - здание лесопилки; - движимое имущество, расположенное в здании лесопилки.	34 560 833,33 (Тридцать четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч восемьсот тридцать три) рубля 34 коп., без учета НДС.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для консультирования Заказчика оценки о вероятной цене продажи объекта оценки в рамках конкурсного производства.	

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Наименование	Характеристика	
Объект оценки	Имущественный комплекс ОАО «Сибэлектротерм» (лот №2) в составе: - земельный участок №6; - здание лесопилки; - движимое имущество, расположенное в здании лесопилки.	
Площадь объекта оценки	- площадь земельного участка №6 – 22 385 кв.м.; - площадь здания лесопилки – 1 344 кв.м.	
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое и движимое имущество.	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	- земельный участок №6; - здание лесопилки; - движимое имущество, расположенное в здании лесопилки	
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.Определение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 17 ноября 2021г. 2.Проект раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503. 3. Перечень объектов к оценке.	
Имущественные права на объект оценки		
Существующие права	Вид права	Субъект права
на земельный участок	Право собственности	ОАО «Сибэлектротерм»
на улучшения	Право собственности	ОАО «Сибэлектротерм»

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	—	—
Балансодержатель	ОАО «Сибэлектротерм»	
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	Не зарегистрированы.
на улучшения	- право собственности	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке, при условии его продажи на торгах в рамках конкурсного производства.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для консультирования Заказчика оценки о начальной цене продажи объекта оценки на торгах в рамках конкурсного производства	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет действителен лишь для целей консультирования Заказчика оценки о начальной цене продажи объекта оценки на торгах в рамках конкурсного производства. Использование настоящего отчета в любых иных целях неправомерно. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г.; статьёй 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, 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)	16 февраля 2022г.	
Дата осмотра объекта	16 февраля 2022г.	
Срок проведения оценки	10 февраля — 03 марта 2022г.	
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, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, - ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	Предоставление Заказчиком сведений и копий документов, согласованных Сторонами, не может быть позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты заключения Договора на оценку. В случае увеличения сроков передачи сведений и копий документов по вине Заказчика срок проведения оценки, увеличивается пропорционально просрочке Заказчика. Документы для оценки передаются по Акту приема-передачи.
Выражение итогового результата оценки стоимости недвижимости	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.

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. <u>Постановка задачи</u> . 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. <u>Составление плана работ</u> . 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. <u>Осмотр Объекта оценки</u> . 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 <u>общеекономических данных</u> . Исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на <i>Рыночную стоимость</i> . Также детально изучаются любые другие специфические факторы.	Выполнено

Содержание и объем работ, необходимых при проведении оценки	Отметка о выполнении
8. Сбор и анализ данных, <u>специфических для оцениваемого имущества</u> . 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 <u>данных о спросе и предложении</u> , характеризующих наиболее вероятный рынок для данного имущества.	Выполнено
10. <u>Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)</u> . Вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объекта оценки.	Выполнено
11. <u>Применение различных подходов к оценке стоимости</u> . 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. <u>Согласование</u> . 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. <u>Составление отчета об оценке</u> . Отчет об оценке — итоговый документ, предоставляемый Заказчику и содержащий заключение о стоимости объекта оценки. Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	Выполнено

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, <u>правоустанавливающих документах</u> , в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (<u>свидетельство на право собственности</u> , 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 (<u>технический паспорт</u> , выписка из технического паспорта, <u>поэтажный план</u> , <u>экспликация</u> , справка о физическом состоянии здания/сооружения, <u>кадастровый паспорт</u>).	Проведено
Установление данных об обременениях 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)	1025401301001
Дата присвоения ОГРН	17.09.2002
Место нахождения юр. лица	630088, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Петухова, 51
Лицо, уполномоченное действовать от имени Заказчика (Должность, Фамилия, Имя, Отчество)	Конкурсный управляющий ОАО «Сибэлектротерм» Лебедев Сергей Викторович, действующий на основании определения Арбитражного суда Новосибирской области от 04.06.2018г по делу №45-11471/2014

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

Ф.И.О. оценщика	Шувалова Наталья Сергеевна
Почтовый адрес	г. Новосибирск, пр. Комсомольский, 13/1, офис 407
Номер контактного телефона	+7 (383) 214-20-96
Адрес электронной почты	3357212@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), ОГРН 1207700240813, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации: 010532. Дата включения в реестр: 21.07.2021 г.
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности)	2020 год — Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом № 540800035302 от 14.03.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — СОАО «ВСК». Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 21210B400F015 от 06.07.2021 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Период страхования с 06.07.2021 г. по 05.07.2022 г.
Стаж работы в оценочной	3 года (с 2018 года)

деятельности	
Квалификация	Оценщик. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 г. № 020879-1. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» от 11.06.2021 г. № 020880-2. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» от 18.06.2021 г. № 021644-3.
Сведения о независимости оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены

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 и 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) 214-20-96
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	СОО «Военно-страховая компания», Новосибирский филиал. Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №21210B400U027 от 13.12.2021г., страховой полис №21210B400U027 от 13 декабря 2021г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 13.12.2021 г. по 12.12.2022 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 ОРГАНИЗАЦИЙ 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 предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- При проведении оценки предполагалось, что объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы.
- 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 соотношение 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 нотариусом или самим оценщиком.

- 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 неправомерных 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, - ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328.	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности

Наименование	Обоснование применения
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом Русского общества оценщиков (РОО)

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, п. 25 ФСО №7):

- 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;

- принципа проверяемости — состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам;
- принципа достаточности — отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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 неустрашимым. 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 неустрашимым 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, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ 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	Хорошая. До объекта оценки можно добраться автомобильным транспортом со стороны улицы Петухова. Также до объекта оценки можно добраться общественным транспортом, маршрутами автобуса №5, 124, 212, 227, 233, маршрутом троллейбуса №26, маршрутным такси №29а. Ближайшая остановка общественного транспорта «Сибэлектротерм» расположена в 30 метрах от инженерно-конструкторского корпуса.
3. Интенсивность движения транспорта	Высокая
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 средняя.
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 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	Хорошая транспортная доступность
Отрицательные характеристики местоположения	Удовлетворительное экологическое состояние окружающей среды.

см. также рис. 2.1-1 — 2.1-5.

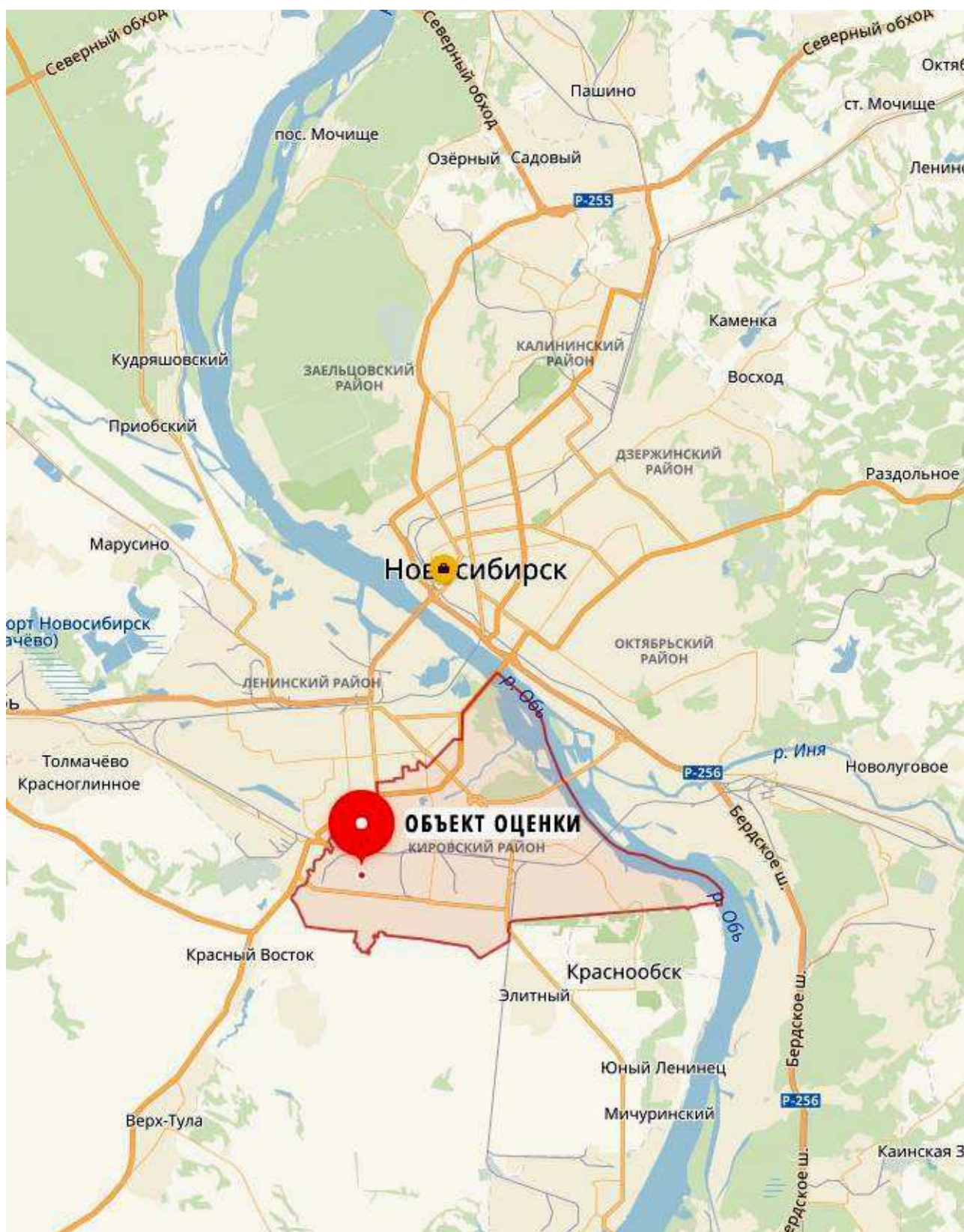


рис. 2.1-1. Схематическое расположение объекта оценки в пределах г.Новосибирска
Источник: Яндекс - карты

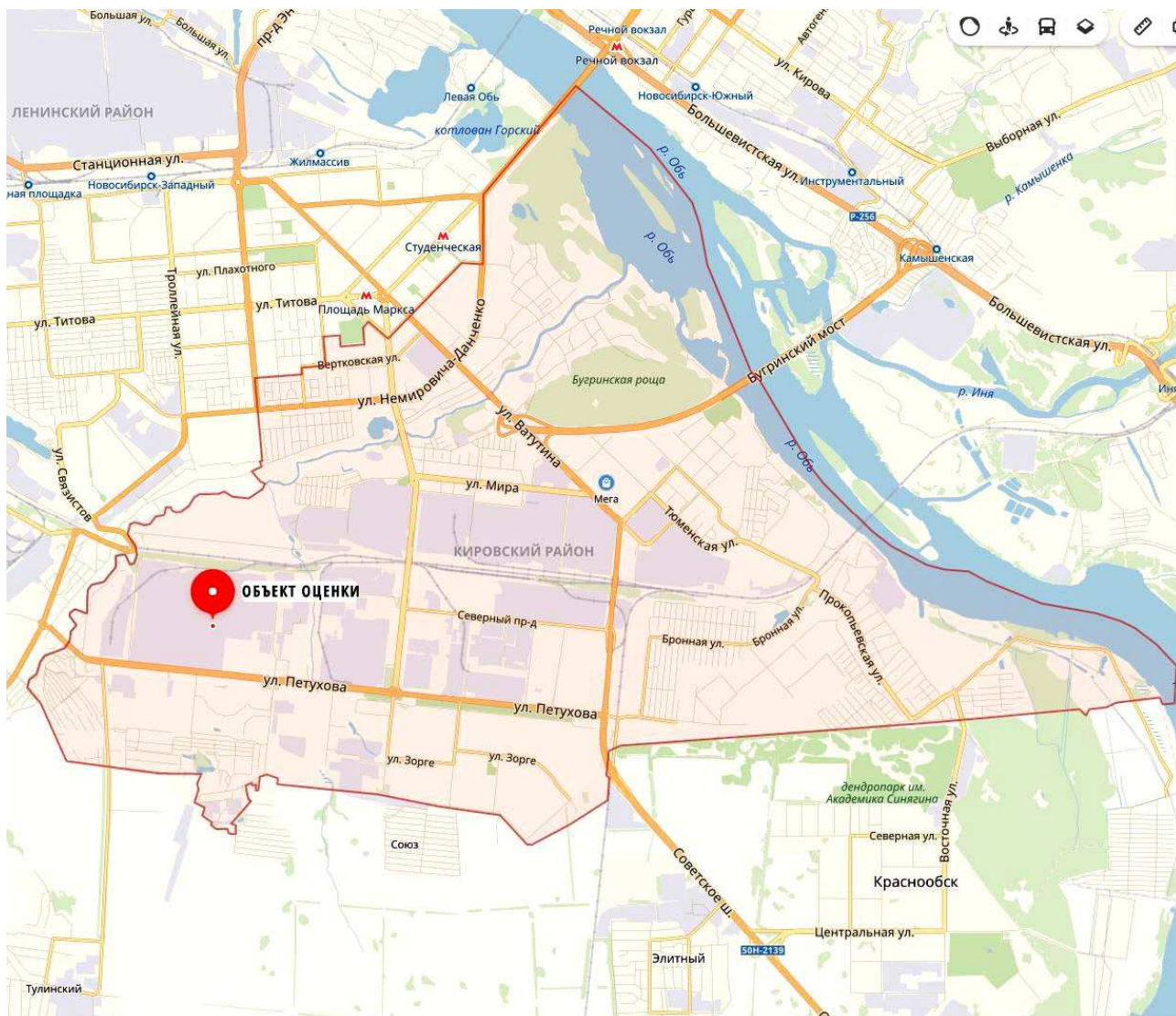


рис. 2.1-2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах Кировского района
Источник: Яндекс – карты

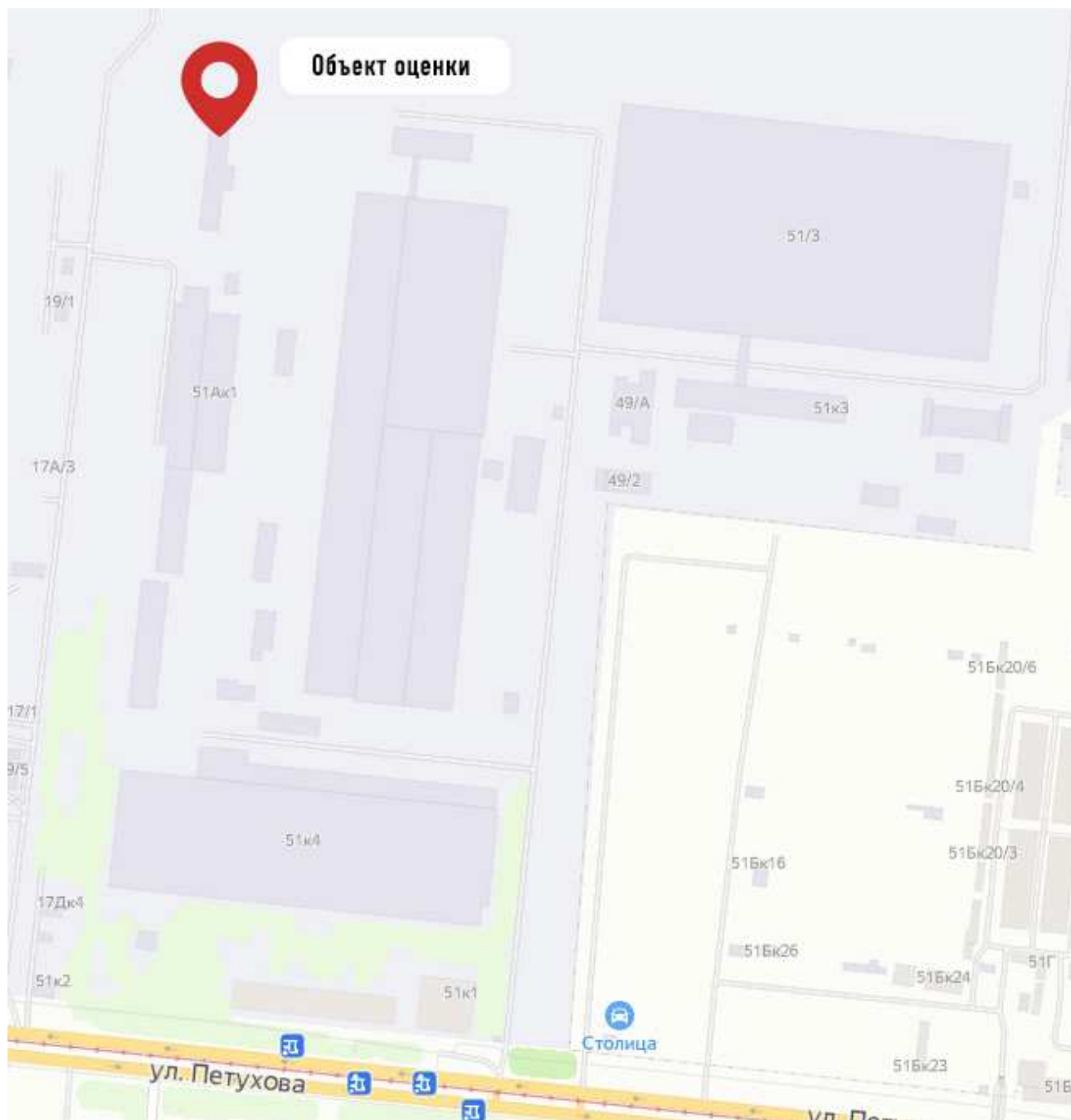


рис. 2.1-3. Схематическое расположение объекта оценки в пределах окружающей застройки
Источник: Яндекс – карты

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок №6 является частью земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503 и соответствует ЗУ2 по проекту раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503.

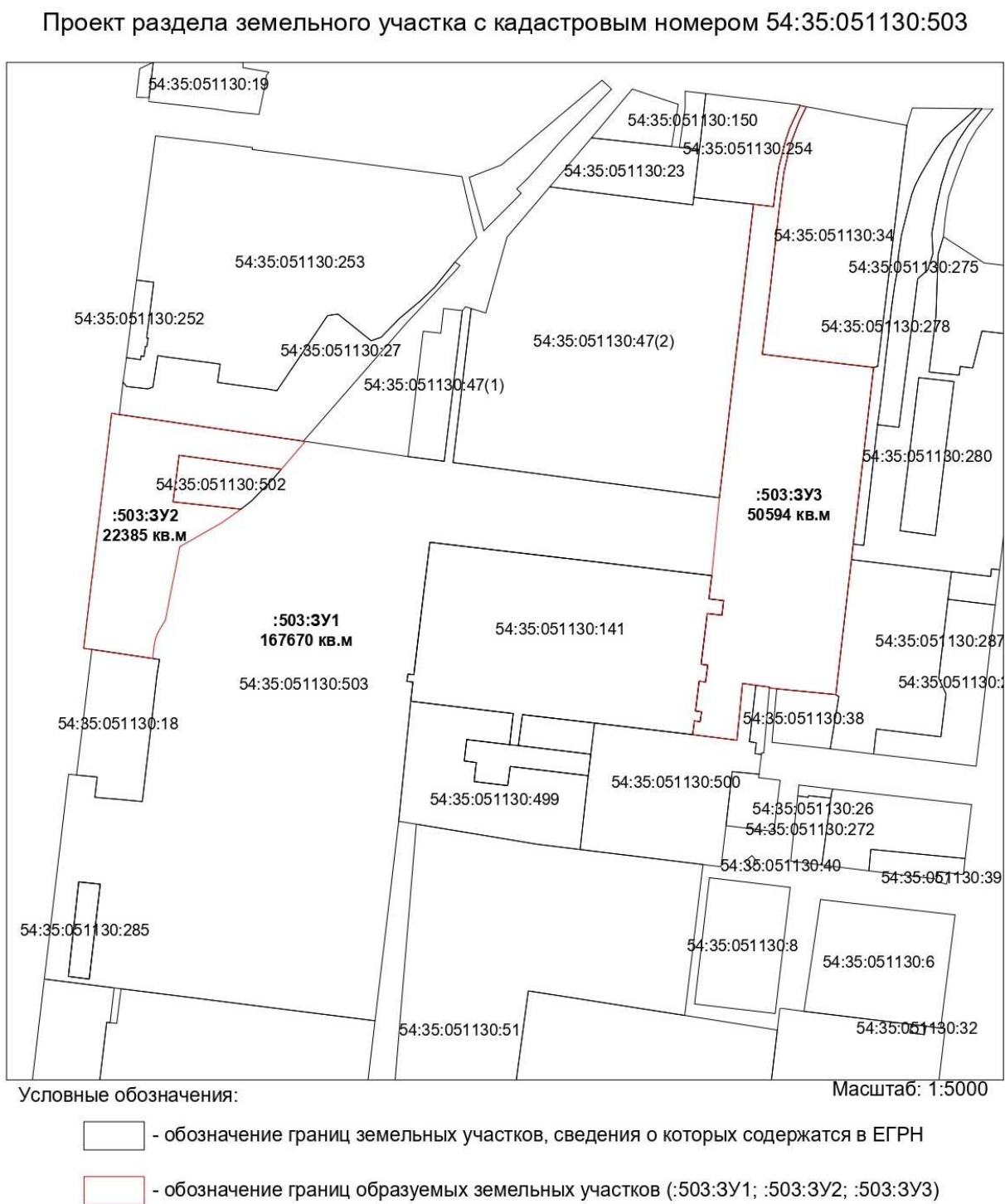


Рис. 2.2-1. Проект раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503

Таблица 2.2. Описание земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503

Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ
Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул.Петухова	Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.946522918293674,82.86669152634417/16/@2r1cujuwz7?text=54%3A35%3A51130%3A503&type=1&nameTab&indexTab&opened=54%3A35%3A51130%3A503
Кадастровый номер земельного участка	54:35:051130:503	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование земельного участка	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	240 649 кв.м.	
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 737,64 руб./кв.м.	
Кадастровая стоимость земельного участка	418 161 328,36 руб.	
Форма земельного участка	Участок имеет неправильную многоугольную форму (см. рис. 2.2-4)	Документов, подтверждающих историческую ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Дата постановки на кадастровый учёт	01.03.2021г.	
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Расстояние до населенного пункта	9,5 км. по прямой	Справочник Дубль ГИС
Наличие инженерных коммуникаций	Участок обеспечен инженерными коммуникациями.	Визуальный осмотр оценщиком
Рельеф участка	Участок имеет ровный спокойный рельеф.	Визуальный осмотр оценщиком
Улучшения на земельном участке	Земельный участок застроен. На земельном участке имеются улучшения.	Визуальный осмотр оценщиком

* см. также рис. 2.2-2.

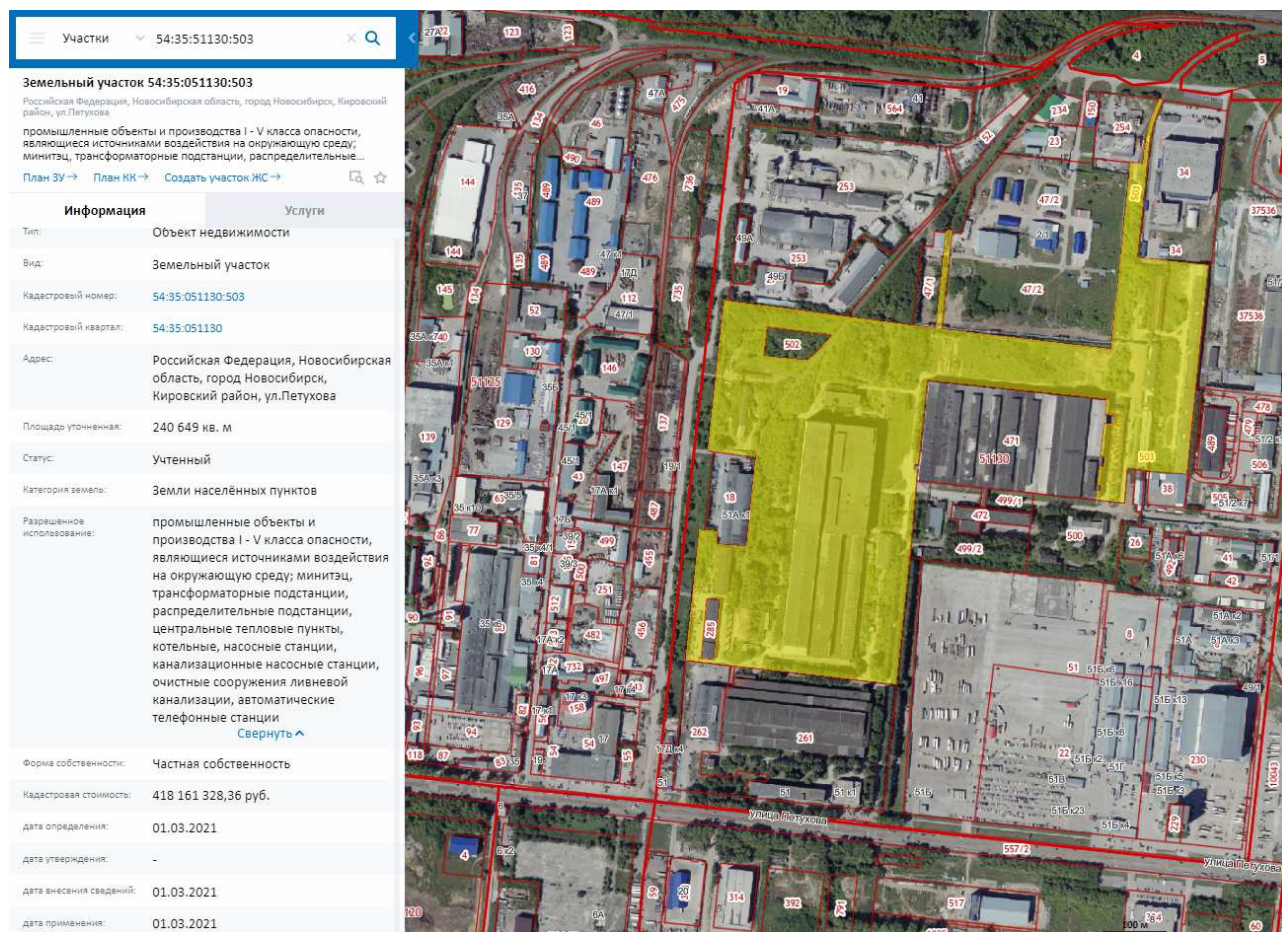


рис. 2.2-2. Кадастровая карта земельного участка.

Источник: Публичная кадастровая карта

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.946522918293674,82.86669152634417/16/@2r1cujwz7?text=54%3A35%3A51130%3A503&type=1&nameTab&indexTab&opened=54%3A35%3A51130%3A503>

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	Право собственности	ОАО «Сибэлектротерм»	Определение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 17 ноября 2021г.
на улучшения	Право собственности	ОАО «Сибэлектротерм»	
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки			
Существующие обременения	Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
на земельный участок	—	—	—
на улучшения	—	—	—

► Документов, подтверждающих наличие обременений по объекту оценки, Заказчиком не предоставлено. Оценка проведена исходя из того допущения, что обременений нет.

2.3.2. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ЗДАНИЯ ЛЕСОПИЛКИ

Таблица 2.4. Количественные и качественные характеристики здания лесопилки

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ		
Параметр	Характеристика	Подтверждающий документ
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51	Визуальный осмотр, данные 2ГИС.
Год постройки здания	н/д	Информация Заказчиком оценки не предоставлена.
Год последнего кап. ремонта	н/д	Информация Заказчиком оценки не предоставлена.
Тип здания (объекта оценки)	Производственное здание пилорамы	Данные Заказчика и визуальный осмотр
Начальное функциональное назначение здания	Производственное здание	Данные Заказчика
Текущее использование здания	Не используется (простаивает)	По результатам визуального осмотра оценщиком объекта оценки.
Объемно-планировочное решение	Здание в плане имеет правильную прямоугольную форму.	По результатам визуального осмотра оценщиком объекта оценки.
Строительный объем, м ³	н/д	Приложение к Положению о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества ОАО «Сибэлектротерм», утвержденному общим собранием кредиторов 27.07.2018
Общая площадь помещений, м ²	1 344 кв.м.	
ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ		
Элементы строительных конструкций здания:	Материал	Сведения о физическом износе элементов строительных конструкций здания: по результатам визуального осмотра оценщиком
Фундамент	Частично столбчатый, бутовый камень, под стены – монолитный ж/б	Состояние удовлетворительное
Стены	Кирпичные, железобетонные, металлические	Состояние удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	Состояние удовлетворительное
Перекрытия	Металлические фермы, ж/б плиты	Состояние удовлетворительное
Крыша	Из профилированного листа по метал. прогонам	Состояние удовлетворительное
Полы	Бетонные	Состояние удовлетворительное
Окна/двери	Металлические, деревянные	Состояние удовлетворительное
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ		
Системы инженерного обеспечения	Характеристика	Сведения об износе и устареваниях систем инженерного обеспечения
Водоснабжение	От центральной сети	Состояние удовлетворительное
Канализация	В городскую сеть	Состояние удовлетворительное
Электроснабжение	От центральной сети	Состояние удовлетворительное
Отопление	Отсутствует	—
Вентиляция	Естественная	—
Кондиционирование	Отсутствует	—

ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ по результатам визуального осмотра оценщиком		
Элемент	Характеристика	Сведения о физическом износе элементов отделки объекта оценки по результатам визуального осмотра оценщиком
Стены	- штукатурка - побелка - керам.плитка h 2 м, выше побелка - металлоконструкции - окраска	Волосяные трещины, местами сколы
Потолки	Побелка	Состояние удовлетворительное
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах
Двери	Двери входные — металлические, ворота – металлические, межкомнатные — металлические	Состояние удовлетворительное
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		
Характеристики	Значение	Ссылка на документ или источник информации
Отдельный вход	Есть	Визуальный осмотр оценщиком
План/экспликация объекта оценки	н/д	—
Соответствие планировки объекта оценки, поэтажному плану	—	Визуальный осмотр оценщиком
СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ		
Характеристики	Значение	Ссылка на документ или источник информации
Физический износ, %	≈ 50-60%	Определялся исходя из ВСН 53-86(р).
Функциональное устаревание	Не обнаружено	Визуальный осмотр
Внешнее устаревание	Не обнаружено	Визуальный осмотр
Общее состояние объекта оценки	Удовлетворительное	—

2.3.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Таблица 2.5. Количественные и качественные характеристики объектов движимого имущества

Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Количество, шт.
Тележка межпролетная НО-89-60	1990	1069799/кп	1
Тележка межпролетная НО-89-60	1990	1069800/кп	1
Кран-балка г/п 3т		1061963	1
Кран-балка г/п 3т		1061962	1
Кран-балка г/п 3т		1061960	1
Кран-балка г/п 5т	1994	1061961	1

2.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ. РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.6. 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, простаивает.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют.
В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ — РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Юридическое лицо, которому принадлежит объект оценки	ОАО «Сибэлектротерм»
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки дата государственной регистрации	ИНН 5403102220, КПП 540301001, ОГРН 1025401301001, дата государственной регистрации 15.12.1992г..
Балансодержатель объекта оценки	ОАО «Сибэлектротерм»
Балансовая стоимость объекта оценки	Нет данных
Остаточная стоимость объекта оценки	Нет данных

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

Таблица 2.7. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Определение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 17 ноября 2021г.	Копия
Проект раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503.	Копия
Перечень объектов к оценке.	Копия

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

Таблица 2.8. 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)
Общая характеристика Новосибирской области	Википедия. https://ru.wikipedia.org_
Данные о показателях социально-экономического положения Новосибирской области	Данные Новосибирского областного комитета государственной статистики (http://www.novosibstat.ru)
Данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов	Интернет-ресурсы: https://novosibirsk.n1.ru/ https://novosibirsk.cian.ru
Данные о динамике изменения цен на вторичном рынке коммерческой недвижимости города Новосибирска за декабрь 2021 года	Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска за декабрь 2021г. 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°C ; - средняя наиболее холодных суток -42°C ; - абсолютная минимальная -50°C - средняя максимальная $+24,6^{\circ}\text{C}$; - абсолютная максимальная $+38^{\circ}\text{C}$;
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 заведений, реализующих программы среднего профобразования; - 62 образовательных учреждения начального профессионального образования.

3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ – НОЯБРЬ 2021 Г.

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

Таблица 3.2. Основные экономические и социальные показатели

	Ноябрь 2021г.	Январь – ноябрь 2021г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2020г.		Справочно: январь – ноябрь 2020г. в % к январю – ноябрю 2019г.
			ноябрь 2021г.	январь – ноябрь 2021г.	
Индекс промышленного производства	x	x	107,5	109,8	97,3
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	x	x	111,4	110,6	86,1
обрабатывающие производства	x	x	107,0	109,3	100,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	111,2	108,6	92,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	88,8	119,7	110,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	10280,5	107186,6	94,8	109,7	72,4
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	181,9 ¹⁾	1838,3 ¹⁾	126,9 ¹⁾	121,8 ¹⁾	113,9 ²⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	56355,2	580368,7	112,1	109,8	99,9
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	169081,4	1671104,5	102,0	102,5	101,0
Оборот общественного питания, млн рублей	2883,9	30540,9	107,5	123,4	70,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	16598,0	166892,9	116,8	113,8	86,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ номинальная, рублей	46941,0	44557,9	112,0	110,7	106,2
реальная, %	x	x	103,5	104,5	103,0
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁴⁾	1,8	x	x	x	5,4
Индекс потребительских цен ⁵⁾	x	x	107,9	x	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	x	120,6	x	101,3

- 1) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
- 2) Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
- 3) Данные за октябрь и январь – октябрь 2021 и 2020 гг. соответственно.
- 4) Оценка на конец октября 2021 и 2020 гг. соответственно.
- 5) Ноябрь % к декабрю предыдущего года.

Животноводство

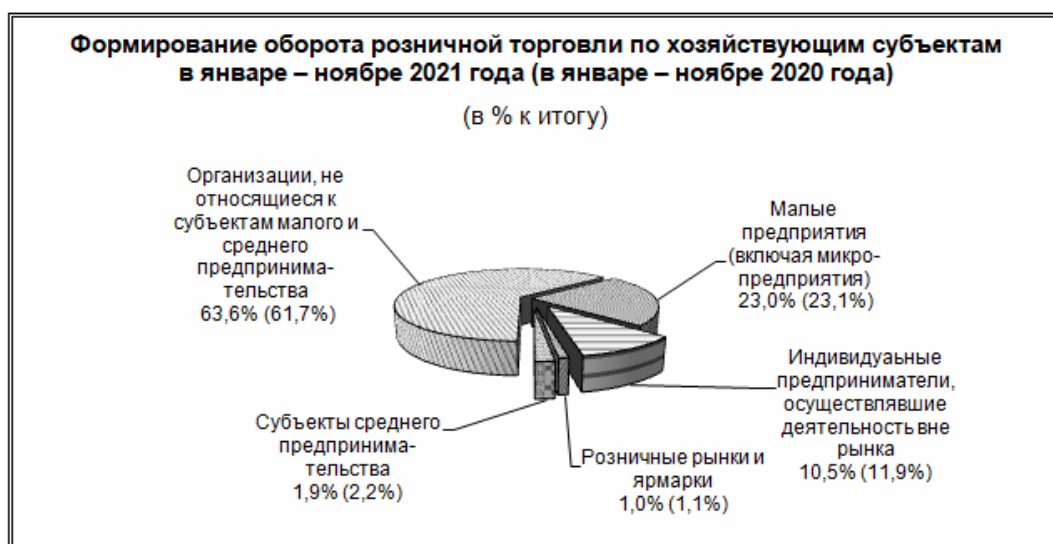
На конец ноября 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 442,3 тыс. голов (на 2,3% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 184,9 (на 2,3% меньше), поголовье свиней – 515,7 (на 22,3% больше), овец и коз – 183,5 (на 3,2% меньше), птицы – 8992,1 тыс. голов (на 1,4% больше).

Строительство

В январе – ноябре 2021 года на территории области сданы в эксплуатацию 26,7 тыс. квартир общей площадью 1838,3 тыс. кв. метров, что на 21,8% больше уровня января – ноября 2020 года.

Розничная торговля

В январе – ноябре 2021 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 44,3%, непродовольственных товаров – 55,7% (в январе – ноябре 2020 года – 47,1% и 52,9% соответственно).



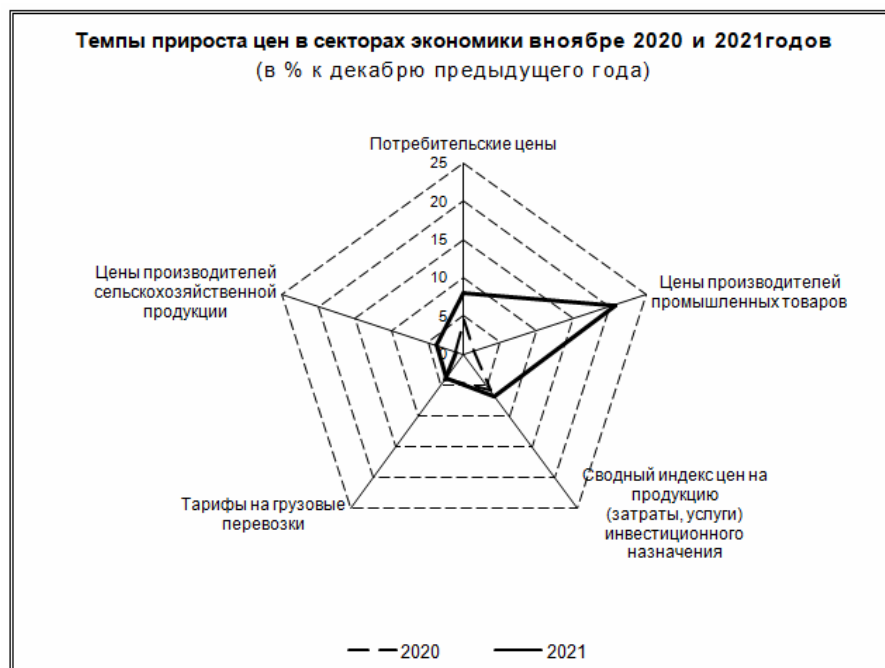
Рынок платных услуг

В январе – ноябре 2021 года в структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные, телекоммуникационные, медицинские и транспортные услуги. На их долю приходилось 61,6% общего объема услуг.

Оптовая торговля

В январе – ноябре 2021 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1921889,2 млн рублей, что на 1,4% выше объема января – ноября 2020 года. Оборот оптовой торговли в январе – ноябре 2021 года на 87,9% сформировался за счет организаций оптовой торговли и составил 1671104,5 млн рублей (102,5% к объему января – ноября 2020 года).

Цены



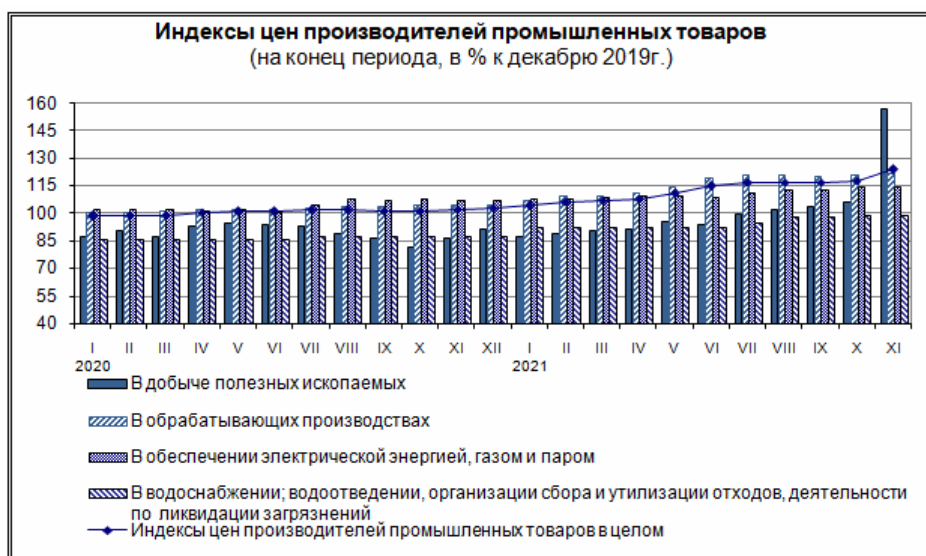
Индекс потребительских цен

Индекс потребительских цен в ноябре 2021 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,1%, непродовольственные товары – 99,9% и услуги – 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в ноябре 2021 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%.

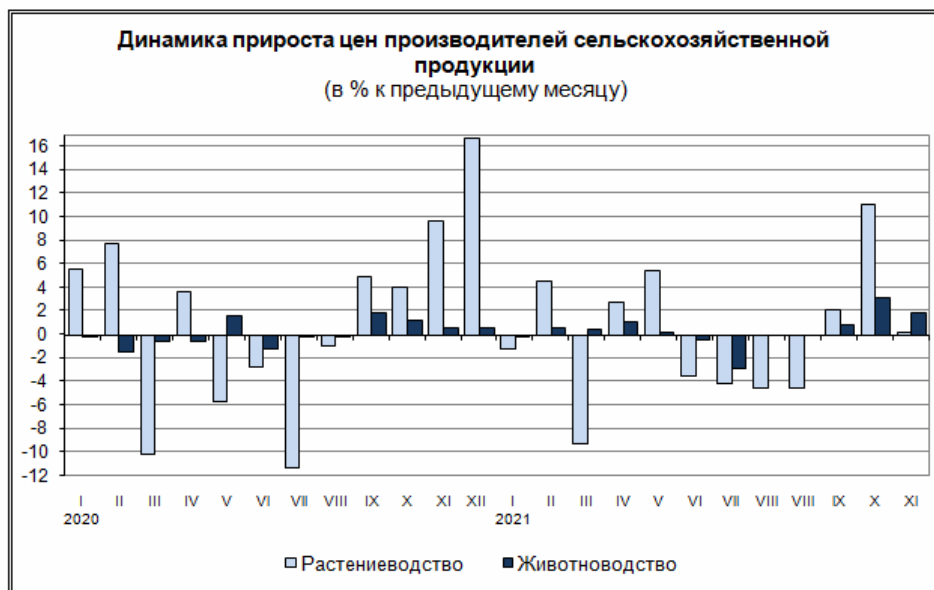
Индексы цен производителей промышленных товаров

В ноябре 2021 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 105,1%, в том числе добычи полезных ископаемых – 148%, производителей продукции обрабатывающих производств – 100,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 100,3%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.



Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции

В ноябре 2021 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции к предыдущему месяцу составил 101,4%, в том числе на продукцию растениеводства –100,2%, животноводства – 101,8%.



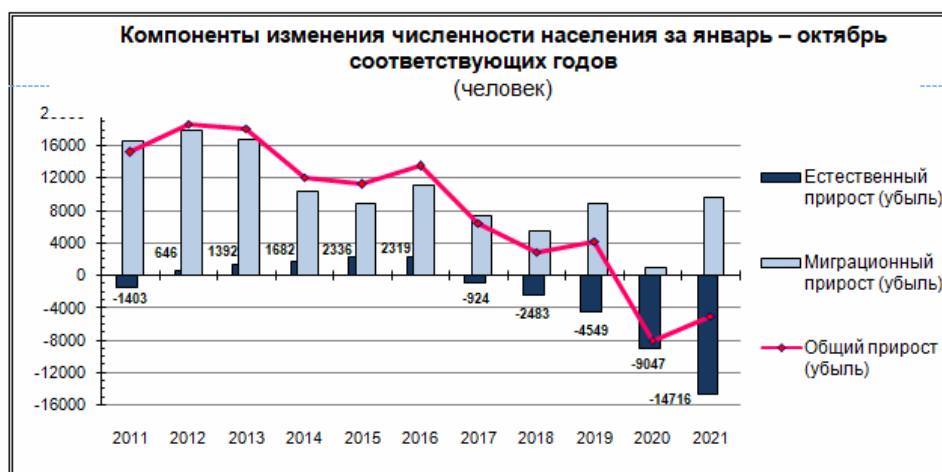
Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – октябре 2021 года составила 44557,9 рубля. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года она увеличилась на 10,7%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – октябре 2021 года составила 104,5% к январю – октябрю 2020 года.

Демографическая ситуация

По оценке, численность постоянного населения Новосибирской области на 1 ноября 2021 года составляла 2780,8 тыс. человек. С начала года численность населения сократилась на 5 тыс. человек, или на 0,2%.

Демографическая ситуация в области в январе – октябре 2021 года характеризовалась общей убылью населения на фоне усиления естественной убыли. Несмотря на положительный миграционный прирост, он компенсировал естественную убыль на 65,8%.



3.3. СВЕДЕНИЯ О Г. НОВОСИБИРСК

Новосибирск — самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России.

Новосибирск в цифрах



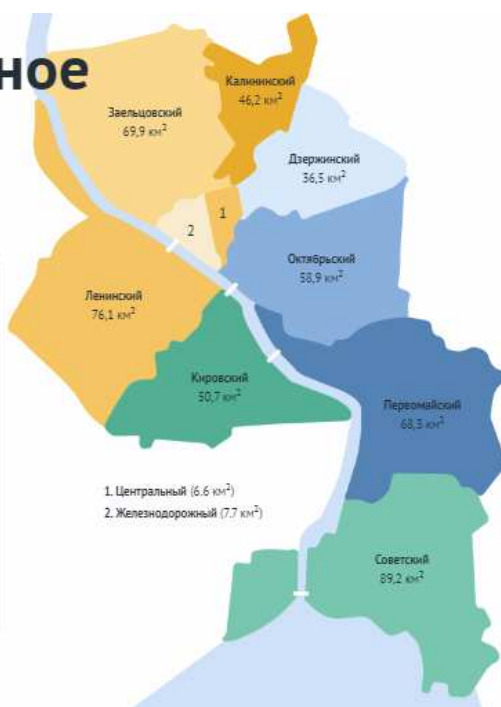
Расположен Новосибирск на стыке лесостепной и лесной природных зон, на Приобском плато, примыкающем к долине реки Оби, на пересечении важнейших транспортных коридоров, по которым традиционно осуществляются хозяйственные связи российских регионов, как в направлении «запад-восток» (федеральные автомобильные дороги Р-254 «Иртыш» и Р-255 «Сибирь»), так и «север-юг» (федеральная автомобильная дорога Р-256 «Чуйский тракт», судоходная река Обь).

Природные факторы для развития города благоприятные. Климат Новосибирска и его пригородов — континентальный. По агроклиматическому районированию Новосибирск отнесен к умеренно теплому, недостаточно увлажненному агроклиматическому подрайону. Средняя годовая температура воздуха: +0,2 градуса Цельсия. Средняя температура июля: +19 градуса Цельсия. Средняя температура января: —19 градусов Цельсия.

Образован Новосибирск в 1893 году, первоначально как поселение строителей железнодорожного моста через реку Обь. Импульсом к развитию города послужило строительство Транссибирской железнодорожной магистрали.

Территориальное устройство по районам

	Численность населения	Площадь территории	Плотность населения	Число объектов недвижимости
Завельцовский	149 100	942	62	8
Калининский	200 694	846	18	159
Центральный	78 794	476	35	8
Дзержинский	174 360	751	16	96
Октябрьский	225 879	1289	30	225
Ленинский	303 500	1677	47	129
Кировский	186 408	874	55	328
Первомайский	87 912	596	4	67
Советский	141 911	750	21	144
Железнодорожный	64 972	348	45	1



Город разделен на восемь административных территорий — Дзержинский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский районы и Центральный округ. Самыми крупными из них по численности населения являются Ленинский район — 302,8 тыс. человек (18,6% численности населения города) и Центральный округ — 293,5 тыс. человек (18,1%); по занимаемой площади — Советский район (87,5 км²) и Центральный округ (84,2 км²).

В Новосибирске проживают представители 180 национальностей. Большинство населения русские (около 93%). К наиболее многочисленным этническим группам населения относятся украинская, узбекская, татарская, немецкая, таджикская. Кроме того, в городе проживают армяне, киргизы, азербайджанцы, белорусы, казахи, корейцы, езиды, евреи, китайцы, цыгане, тувинцы, буряты, чуваша, грузины и представители других национальностей. Действует более сорока зарегистрированных национально-культурных автономий и национальных организаций.

Экономика

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

В городе осуществляют деятельность около 85 тыс. предприятий и организаций и более 55 тыс. индивидуальных предпринимателей. На предприятиях и в организациях города работают около 700 тыс. человек, из них около 60% заняты на крупных и средних предприятиях, 40% — на малых и микропредприятиях.

Промышленность

Основу производственного комплекса города составляют более 200 крупных и средних промышленных предприятий и около 700 малых предприятий, которые производят более 60% областного выпуска промышленной продукции и услуг. Каждый пятый из числа работников предприятий и организаций города — занят в промышленном производстве.

Промышленный комплекс Новосибирска ориентирован на обрабатывающие и наукоемкие производства. Основными видами деятельности промышленного производства являются: производство пищевых продуктов, компьютеров, электронных и оптических изделий, химических веществ и продуктов, прочих транспортных средств и оборудования, металлургическое производство и производство напитков. Новосибирск является одним из ведущих поставщиков ядерного топлива для АЭС и исследовательских реакторов России и зарубежных стран.

За пять лет (с 2015 по 2019 годы) промышленное производство Новосибирска увеличилось в стоимостном выражении в среднем на 20%. В числе предприятий с положительной динамикой АО «НИИ измерительных приборов — Новосибирский завод имени Коминтерна», АО «Новосибирский авиаремонтный завод», ПАО «Сиблитмаш», ПАО «Новосибирский металлургический завод им.Кузмина», АО «Новосибирский приборостроительный завод», НПО «ЭЛСИБ» ПАО и др. На предприятиях проводится работа по модернизации производств, вводу в строй новых мощностей, внедрению современных технологий и освоению выпуска новых видов продукции.

Транспорт

Новосибирск — крупнейший транспортный узел Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей, включая Транссиб. Имеется железнодорожный выход в Среднюю Азию.

Транспортная сеть



В городе 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал «Новосибирск-Главный» — крупнейший за Уралом. В Новосибирске расположена крупнейшая в России сортировочная железнодорожная станция, позволяющая осуществлять прием и обработку рекордного количества грузов. Новосибирск связан авиационными линиями с более чем 90 городами России, СНГ и мира.

В пределах городской агломерации (в 17 км от центра Новосибирска, на территории г. Обь Новосибирской области) расположен Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) им. А. И. Покрышкина — один из наиболее интенсивно развивающихся аэропортов федерального значения, крупнейший за Уралом транзитный узел на важнейших маршрутах, соединяющих Европу и Азию.

Через Новосибирск проходят три автодороги федерального значения: Р-254 «Иртыш» (Челябинск — Курган — Омск — Новосибирск), Р-255 «Сибирь» (Новосибирск — Кемерово — Красноярск — Иркутск) и Р-256 «Чуйский тракт» (Новосибирск — Бийск — Горно-Алтайск — государственная граница с Монголией). В конце 2019 года в Новосибирске состоялось открытие нового автовокзала «Новосибирский автовокзал — Главный». Предполагается, что ежедневно с автовокзала будут отправляться до 200 рейсов автобусов в направлении Казахстана, Узбекистана, Таджикистана, Республики Алтай, Алтайского края, Кемеровской и Томской областей, а также внутрирегиональные рейсы.

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном. На всех видах общественного пассажирского транспорта внедрена автоматизированная система учета и безналичной оплаты проезда.

Строительство

В 2007 году был утвержден Генеральный план города и местные нормативы градостроительного проектирования; в 2009 году утверждены Правила землепользования и застройки города. В целях реализации стратегии социально-экономического развития города до 2030 года возникла необходимость в актуализации Генерального плана города. В 2019 году работа над новой редакцией Генерального плана позволила актуализировать транспортную схему города, определить направления развития зеленых зон и общественных пространств, установить границы зон опережающего развития в целях комплексной реконструкции застройки т. д. В 2020 году планируется утвердить актуализированный генеральный план города и внести изменения в Правила землепользования и застройки.

В Новосибирске активно ведется строительство объектов общественно-административного, спортивно-оздоровительного и культурно-развлекательного назначения, торговых комплексов. По жилищному строительству Новосибирск входит в число городов-лидеров в России, обеспечивающих наибольшие объемы ввода жилья. В течение последних десяти лет (начиная с 2010 года) в Новосибирске ежегодно вводится более 1 млн. кв. метров жилья.

В Новосибирске проводится работа по расселению аварийного жилищного фонда. За время реализации программ по расселению аварийного жилищного фонда города в Новосибирске расселены 503 аварийных дома. В 2020-2023 годах данная работа будет продолжена в соответствии с муниципальной программой «Создание условий для осуществления гражданами права на жилище на территории города Новосибирска» и с использованием средств федерального бюджета в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Большое внимание уделяется развитию социальной инфраструктуры города. В рамках реализации национальных проектов в 2019 году введены в эксплуатацию 3 новых школы на 2725 мест и 10 детских садов на 1670 мест. В 2020-2021 годах в рамках национального проекта «Демография» запланировано к вводу в эксплуатацию 12 зданий детских садов общим количеством 2665 мест, в том числе 785 ясельных мест. За 2020-2022 годы планируется ввести в эксплуатацию 7 зданий школ на 6725 мест.

Торговля и сфера услуг

Торговля занимает одно из ведущих мест в отраслевой структуре экономики города Новосибирска. В мае 1993 г. Новосибирск принят во Всемирную ассоциацию центров международной торговли. Потребительский рынок Новосибирска является одним из ключевых сегментов жизнеобеспечения города, существенно влияет на формирование основ экономической стабильности, играет значительную роль в сфере занятости населения.

Торговая сеть Новосибирска включает более 8 тысяч субъектов оптовой и розничной торговли. Общее количество стационарных предприятий розничной торговли — около 5,4 тысячи (без учета магазинов, расположенных в торговых центрах), нестационарных объектов торговли — 2,4 тысячи, универсальных розничных рынка — три. В сфере торговли занято более 120 тысяч человек. Объем оборота розничной торговли по крупным и средним предприятиям, по данным Новосибирскстата за 2019 год, составил 226,4 млрд. рублей. В 2019 году Новосибирск признан «Лучшим торговым городом» по результатам участия во всероссийском конкурсе «Торговля России».

На потребительском рынке города представлены различные форматы предприятий розничной торговли. Наряду с традиционными форматами, по-прежнему востребованными горожанами, активно развиваются новые торговые, торгово-развлекательные, мультиформатные центры. В Новосибирске открываются современные предприятия торговли с широким ассортиментом товаров, высокой культурой обслуживания, различными формами услуг и расчетов.

Не один год в Новосибирске работают международные торговые сети, такие, как «Икея», «Леруа Мерлен», «Ашан», «Метро Кэш энд Кэри». Среднегородская обеспеченность населения площадями торговых объектов — 2280 кв. м на одну тысячу жителей. Продолжается активное развитие крупных торговых сетей супермаркетов «Ярче!», «Мария-Ра», «Пятерочка», «Магнит», «Горожанка», «Лента». Растет число предприятий фирменной

торговли местных и отечественных производителей: «Торговая площадь», «Карасук», «Октябрьская птицефабрика», «Новосибирская птицефабрика», «Коченевская птицефабрика», «Шоколадная фабрика «Новосибирская», «Наслаждение», ТД «Дудник», ТД «Приз», «Вестфалика».

Для решения задачи по стабилизации розничных цен и обеспечения населения качественными продуктами питания местных поставщиков в Новосибирске успешно работают городские социальные продовольственные ярмарки, располагающиеся по адресам: ул. Большевицкая, 131 и ул. Петухова, 69. В целом на территории Новосибирска проведено более 4 тысяч ярмарочных мероприятий.

На площадях крупнейшего в Сибири выставочного комплекса «Новосибирский Экспоцентр» проводятся международные и российские отраслевые выставки и форумы.



Новосибирск является одним из крупнейших в России региональных центров оптовой торговли. В 12 километрах от города создан промышленно-логистический парк общей площадью 2000 га. В числе крупных торгово-логистических комплексов: оптово-розничный центр «НОРДМОЛЛ», торговый комплекс «Восток», оптово-розничный центр «Фудсиб», ориентированные, в первую очередь, на ритейлеров, средний и крупный опт.

Существенную долю в отраслевой экономике города занимает общественное питание, услуги которого оказывают около двух тысяч предприятий на 115 тысяч посадочных мест. Оборот общественного питания за 2019 год, по данным Новосибирскстата, по крупным и средним предприятиям составил 6 млрд. рублей, темп роста — 115,4%. В сфере общественного питания занято порядка 13 тысяч человек.

Рынок бытовых услуг Новосибирска на 1 января 2020 года — это 3423 предприятия с приемной сетью и филиалами различных организационно-правовых форм. В структуре предприятий бытового обслуживания наибольший удельный вес приходится на парикмахерские услуги — 29% (998 объектов), услуги по ремонту и техническому обслуживанию автотранспортных средств — 11% (372 объекта), услуги по ремонту и пошиву швейных, меховых и кожаных изделий — 7% (245 объектов).

На новый уровень вышли услуги по техническому обслуживанию автотранспортных средств. Помимо традиционных СТО на территории Новосибирска действуют официальные дилерские представительства автоконцернов, специализирующиеся как на продаже автомобилей, так и на техническом обслуживании и ремонте.

Наука

Новосибирск — крупнейший центр академической и отраслевой науки в азиатской части России. Научно-технологический комплекс города является третьим по масштабам в России и включает 43 академических института, семь международных исследовательских центров, АО «Технопарк Новосибирского Академгородка», АО «Инновационный медико-технологический центр (Медицинский технопарк)».

С 2001 года Новосибирск — полноправный член международной организации «Всемирная ассоциация технополисов».

Наука и высшее образование

29
ВУЗов

7
международных
исследовательских центров



Сибирское отделение
Российской академии наук

43
академических
института

8
в составе
отделения
медицинских наук

35
в составе
ННЦ

5
центров высокотехнологических
видов медицинской помощи

2
федеральных

3
региональных

Новосибирский научный центр СО РАН — самый крупный в Сибирском отделении РАН, здесь находится около половины научного потенциала отделения. В учреждениях академической науки представлены ведущие научные школы, позволяющие вести прикладные разработки по большинству существующих в России технологических платформ, в числе которых технологии мирового уровня: катализаторы, ускорители, лазеры и приборы на их основе, нанопорошки, нановолокна, нанотрубки, тепловизоры, приборы ночного видения, программное обеспечение и др.

Научные исследования и разработки в Новосибирске выполняют 113 организаций (93,4% от числа учреждений, выполняющих научные исследования и разработки в Новосибирской области), 47 из которых осуществляют свою деятельность в Советском районе города.

В рейтинге Ассоциация инновационных регионов России 2018 года Новосибирская область заняла шестое место, войдя в группу регионов «сильные инноваторы»: наиболее высокие позиции отмечены по инновационной активности региона (первое место) и по показателям научных исследований и разработок (четвертое место).

В Новосибирске сформирована современная инфраструктура поддержки инновационной деятельности. На площадях Технопарка Новосибирского Академгородка (Академпарка) размещается 317 компаний-резидентов, в которых работают более 10 тысяч человек. В бизнес-инкубаторах Академпарка, осуществляющих деятельность по направлениям «приборостроение», «IT-технологии», «нанотехнологии», «биотехнологии», работают более 117 начинающих компаний-резидентов.

Образование

Новосибирск располагает обширной сетью образовательных учреждений. В городе около трех десятков высших учебных заведений, включая филиалы иногородних вузов, и около 30 организаций среднего профессионального образования.

Система образования

216

школ



186 602

Школьников

244

детских сада



89 934

Дошкольников

Для обеспечения комплексного подхода к развитию сети образовательных учреждений, создания безопасных и доступных условий дошкольного, общего и дополнительного образования, способствующих повышению качества предоставления муниципальных образовательных услуг, в Новосибирске реализуется муниципальная программа «Развитие сферы образования города Новосибирска», рассчитанная на 2018-2021 годы.

Здравоохранение

В городе имеется мощная сеть учреждений здравоохранения. На территории города располагается ряд федеральных и ведомственных учреждений здравоохранения, в числе которых ФГБУ «Новосибирский научно-исследовательский институт травматологии и ортопедии им. Я. Л. Цивьяна» Минздрава России (с клиникой) — один из ведущих отраслевых научных центров страны, оказывающих высокоспециализированную помощь пациентам с патологией опорно-двигательного аппарата, центральной и периферической нервной системы; ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр имени академика Е.Н. Мешалкина Минздрава России (с клиникой) — одно из крупнейших в стране федеральных кардиохирургических учреждений; Новосибирский филиал ФГАУ „НМИЦ „МНТК “ Микрохирургия глаза“ им. академика С. Н. Федорова»; ЧУЗ «Клиническая больница „РЖД-Медицина“ города Новосибирск» и другие.

Медицинские учреждения



Новосибирский научно-исследовательский институт травматологии и ортопедии им. Я.Л.Цивьяна



Новосибирский филиал ФГБУ МНТК Микрохирургия глаза имени академика С.Н.Федорова



Национальный медицинский исследовательский центр имени академика Е.Н. Мешалкина



Дорожная клиническая больница на ст. Новосибирск-Главный ОАО "РЖД"

66

больниц



18 000

больничных коек

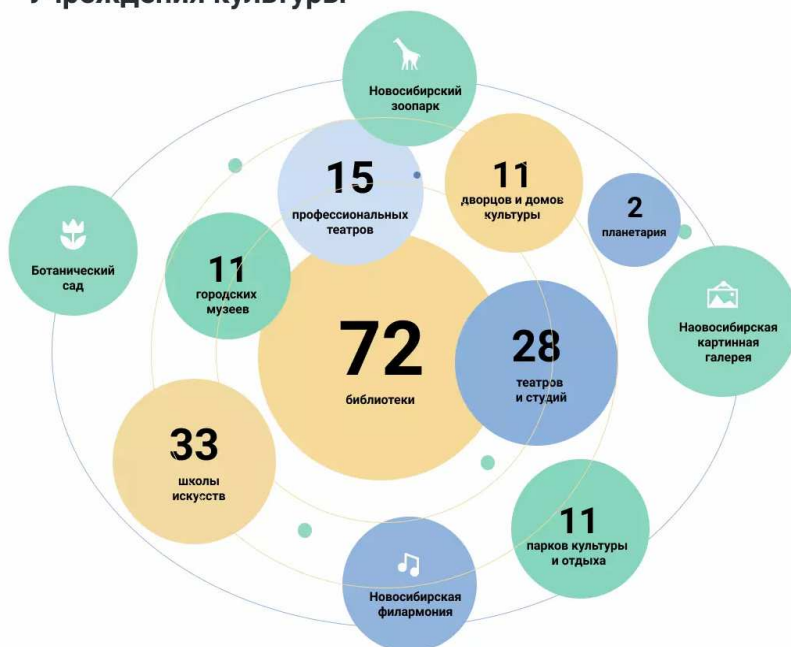
219

амбулаторно-поликлинических организаций

Культура

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.

Учреждения культуры



Лидер музыкальной жизни города — Новосибирская государственная филармония — работает с 1937 года и объединяет около двадцати коллективов, известных далеко за пределами России: Новосибирский академический симфонический оркестр, Русский академический оркестр, Новосибирская хоровая капелла, филармонический камерный оркестр, «Filarmonica» — квартет, вокальный ансамбль Павла Шаронова, ансамбль ранней музыки Insula Magica, ансамбль «Маркелловы голоса», концертный духовой оркестр, джаз-оркестр «Сибирский диксилэнд», Биг-бэнд Владимира Толкачева и другие. Государственный концертный зал имени Арнольда Каца является основной концертной и репетиционной площадкой филармонии.

Новосибирская государственная консерватория имени М. И. Глинки за свою 64-летнюю историю подготовила несколько тысяч музыкантов: исполнителей, композиторов, музыковедов. Сегодня она является одной из ведущих консерваторий страны, имеет международную известность.

К культурным достопримечательностям города можно отнести Новосибирский зоопарк имени Р.А. Шило, расположенный на территории Заельцовского лесопарка. Новосибирский зоопарк — крупнейший в России, он

занимает площадь 65 га, здесь содержится более 11 тысяч особей животных 770 видов, в том числе редкие и исчезающие, занесенные в Красную книгу (более 350 видов).

На территории Зоопарка действует уникальный для Сибири объект — Центр океанографии и морской биологии «Дельфиния». Площадь залов комплекса составляет более 8000 кв. м., они могут одновременно вместить до 650 зрителей.

Также среди достопримечательностей города — более десятка музеев, в числе которых Новосибирский государственный художественный музей, Музей Новосибирска, Новосибирский государственный краеведческий музей, Музей Н. К. Рериха, Музей железнодорожной техники, Музей Науки и Техники СО РАН, Музей мировой погребальной культуры и др.

Также в Новосибирске работают Ботанический сад, два планетария, центр «Сибирь-Хоккайдо», 17 кинотеатров. В 2016 году в Новосибирске открылся аквапарк «Аквамир» — самый большой крытый аквапарк в России.

Для любителей чтения в городе работают более 80 общедоступных библиотек (муниципальные, региональные, ведомственные). Кроме того, в Новосибирске расположено одно из крупнейших книгохранилищ за Уралом — ГПНТБ СО РАН — с фондом порядка 14 млн. экземпляров.

Муниципальная отрасль «Культура» представлена: 20 детскими школами искусств, 10 детскими музыкальными школами, 3 детскими художественными школами. В сеть муниципальных культурно-досуговых учреждений входят: 11 дворцов и домов культуры, 11 парков культуры и отдыха; концертный комплекс имени В.В. Маяковского; Новосибирский драматический театр «На левом берегу», Новосибирский городской драматический театр под руководством Сергея Афанасьева.

В 33 учреждениях дополнительного образования детей в сфере культуры (детских музыкальных школах, детских школах искусств, детских художественных школах) обучается более 13,4 тысячи детей и подростков.

В настоящее время в городе реализуется программа «Развитие сферы культуры города Новосибирска» на 2017-2020 годы.

Источник: <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА КИРОВСКОГО РАЙОНА

Таблица 3.3. 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 Ленинским 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. 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: Обогагительная, 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 «Новосибторцветмет» — 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». Наибольший же рост объемов производства достигнут в машиностроительном комплексе, легкой промышленности, черной и цветной металлургии. По объемам произведенной 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. 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». 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. 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). 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. На территории района имеются дома детского творчества («Кировский»), кинотеатр «Рассвет» (2 зала). Функционирует мотодром РОСТО[21], спортивный комплекс «Калинка» (с бассейном), детско-юношеский спортивный клуб «Фламинго». 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. 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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть наиболее эффективным, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наиболее эффективном использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наиболее эффективного использования. Однако, при этом очень важен учет ограничений. Иногда земля используется явно не в лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений. Например, зонирование земли производится согласно политикосоциальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по финансовым соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими финансовыми требованиями рынка. В результате, наиболее эффективное использование земельного участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом случае без учета ограничений.

Оцениваемый земельный участок расположен в зоне производственно – складских объектов, имеющееся на нем здание лесопилки удовлетворяет требованиям зонирования.

В силу этого, по мнению Оценщика, на сегодняшний момент и в видимой перспективе, рассмотрение гипотетических вариантов сноса существующего здания и строительства на его месте зданий, существенно отличающихся по своим объемно-архитектурным решениям от оцениваемого, с иным функциональным назначением, нежели производственно - складское, не имеет смысла. Поэтому анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, не проводился.

3.5.2. **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

Таблица 3.4. 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.	
	Проектные характеристики объекта оценки	Соответствуют производственному назначению.
	Начальное функциональное назначение объекта оценки	Под производственную деятельность
	Текущее использование объекта оценки	На дату оценки объект оценки не используется, простаивает.
	Состояние оцениваемого объекта	Удовлетворительное.
	Исходя из местоположения объекта оценки и характера окружающей застройки, физически осуществимы следующие варианты использования	- Под производственную деятельность.
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, юридически правомочны следующие варианты использования	- Под производственную деятельность.
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:	- Под производственную деятельность.
Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность	Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.	1. Объект оценки производственного назначения, расположен в зоне производственно – складских объектов. 2. Техническое состояние объекта оценки позволяет эксплуатировать его без вложения значительных затрат на ремонт и реконструкцию.
	Исходя из выводов, сделанных по предыдущим трём критериям, максимально эффективный способ использования	- Под производственную деятельность

3.5.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.5

Учитывая вышеприведенные рассуждения, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование в качестве производственного здания, что совпадает с назначением.

3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.5, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка производственных помещений.

В состав объекта оценки входят объекты, относящиеся к разным сегментам рынка, таким как:

- Рынок земельных участков;
- Рынок производственных помещений;
- Рынок грузоподъемного оборудования;

3.7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

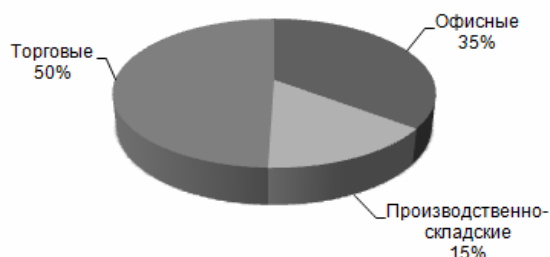
3.7.1. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В декабре 2021 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 1 728 объектов общей площадью 484,8 тыс. кв. м., на общую сумму 24,2 млрд. рублей

График 1

Структура объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска, декабрь 2021 г.

RiD ANALYTICS[®]

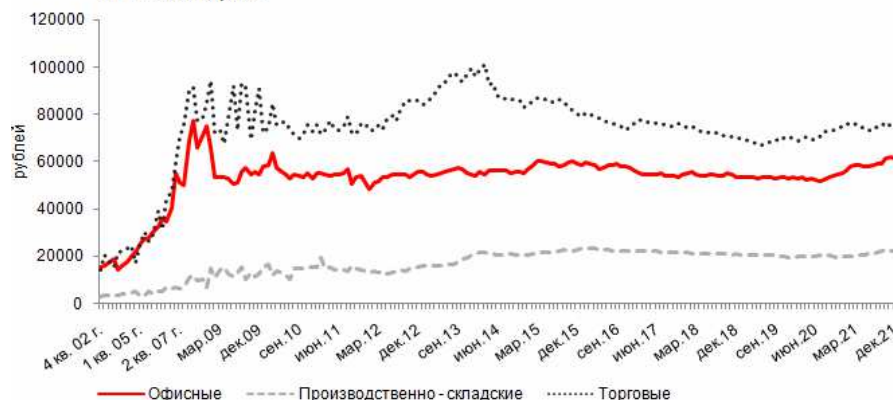


В декабре 2021 г. средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 61 577 руб., по торговым – 75 364 руб., по производственно-складским помещениям – 22 301 руб.

График 2

Динамика средних удельных цен объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска

RiD ANALYTICS[®]



За месяц средние удельные цены предложения снизились по производственно-складским и торговым помещениям на 0,4% и 0,01% соответственно, по офисным объектам – на 0,7%.

График 3



Таблица 3.5. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Засельцовский	Капнинский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Производственно-складские										
4 квартал 2005 г.	6 137	10 262	2 580	5 620	4 502	4 795	4 689	4 401	5 091	17 216
Декабрь 2010 г.	13 942	13 991	16 853	18 052	15 511	14 088	13 975	-	-	-
Декабрь 2015 г.	22 552	35 988	18 695	23 648	25 192	20 721	29 758	18 435	20 030	26 344
Декабрь 2018 г.	22 444	23 783	25 293	18 103	22 650	18 907	25 089	18 235	22 815	32 919
Декабрь 2019 г.	21 612	24 948	26 437	20 284	19 581	18 594	22 759	18 902	20 806	34 940
Декабрь 2020 г.	20 944	26 796	24 570	23 051	18 804	17 685	22 579	19 480	25 492	33 852
Октябрь 2021г.	24 913	27 239	28 652	20 342	22 709	19 904	24 358	19 998	24 787	36 294
Ноябрь 2021 г.	23 925	27 943	28 857	20 961	23 077	20 761	24 874	19 028	24 250	36 872
Декабрь 2021г.	23 409	26 891	30 174	20 673	22 156	21 663	25 328	18 174	23 824	36 678
Прирост цен	-2,2%	-3,8%	4,6%	-1,4%	-4,0%	4,3%	1,8%	-4,5%	-1,8%	-0,5%
Прирост за год*	12%	0,4%	23%	-10%	18%	22%	12%	-6,7%	-6,5%	8,3%

В декабре 2021 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 2 488 объектов общей площадью 507,4 тыс. кв. м., на общую сумму 269,4 млн. рублей в месяц.

График 4

Структура объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска, декабрь 2021 г.



В декабре 2021 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила **615 руб.**, по производственно-складским помещениям – **276 руб.**, по торговым помещениям – **910 руб.**

График 5



За месяц арендные ставки предложения выросли по офисным и производственно-складским помещениям на 0,6% и 1,9% соответственно, по торговым объектам ставки снизились на 0,6%.

График 6



Таблица 3.6. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска в зависимости от района в динамике (без учета объектов в пригороде)

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Завельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный
Производственно-складские										
4 квартал 2005 г.	156	195	174	171	161	119	131	88	53	233
Декабрь 2010 г.	193	249	195	204	105	179	193	-	97	-
Декабрь 2015 г.	244	342	237	228	230	227	250	227	125	297
Декабрь 2018 г.	233	306	245	255	268	229	268	216	213	376
Декабрь 2019 г.	249	318	269	272	263	236	257	202	248	371
Декабрь 2020 г.	266	314	290	265	272	246	274	245	260	399
Октябрь 2021 г.	286	336	307	293	224	248	305	255	240	457
Ноябрь 2021 г.	292	335	302	296	234	255	300	261	239	453
Декабрь 2021 г.	304	338	290	293	245	265	297	256	248	447
Прирост цен	4,1%	0,9%	-4,0%	-1,0%	4,7%	3,9%	-1,0%	-1,9%	3,8%	-1,3%
Прирост за год*	14%	7,6%	0%	11%	-9,9%	7,7%	8,4%	4,5%	-4,6%	12%

3.7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В декабре 2021 г. выборка земельных участков состояла из 141 объекта, средняя площадь участка – 15 406 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 2 500 руб.

График 7



Таблица 3.7. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска в зависимости от района в динамике, руб. за 1 кв. м.

Период/ Район	Дзержинский	Железнодорожный	Засельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Пригород
4 квартал 2005г.	1 750	6 340	1 670	500	510	630	1 350	-	3 890	2 610	170
Декабрь 2010 г.	-	-	980	-	1 750	1 470	1 730	-	-	6 360	380
Декабрь 2015 г.	416	8 283	2 653	3 596	1 593	1 907	2 115	1 373	1 529	11 707	589
Декабрь 2018 г.	2 222	-	4 482	3 316	2 546	1 126	4 194	1 972	1 107	11 304	682
Декабрь 2019 г.	2 776	9 300	3 560	2 535	1 746	1 343	4 188	2 066	2 176	11 458	612
Декабрь 2020 г.	4 273	-	2 586	2 234	2 166	1 830	4 304	3 176	2 875	11 159	636
Октябрь 2021 г.	-	-	3 118	-	2 143	1 687	4 969	3 791	2 563	-	481
Ноябрь 2021г.	7 121	-	3 866	1 113	2 114	1 917	5 913	3 536	-	13 940	403
Декабрь 2021 г.	6 741	-	3 727	1 217	2 070	1 962	5 814	3 094	-	13 940	402
Прирост*	-5,3%	-	-3,6%	9,4%	-2,1%	2,4%	-1,7%	-13%	-	0%	-0,3%
Прирост за год **	58%	-	44%	-46%	-4,4%	7,2%	35%	-2,6%	-	25%	-37%

3.7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ГРУЗОПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

В 2020 году российскими предприятиями было выпущено 1 668 шт. мостовых электрических кранов, что на 0.1% меньше по сравнению с результатами 2019 года. Среднегодовой прирост производства (CAGR) мостовых электрических кранов за период 2017-2020 гг. составил 6.5%. Лидирующий федеральный округ РФ по производству мостовых электрических кранов – Приволжский ФО (38.7% производства за период с 2017 по

2020), на втором месте – Сибирский ФО (16.7% производства). Производство мостовых электрических кранов в сентябре 2021 года выросло на 36.3% к уровню сентября прошлого года и составило 199,0 шт.

В ноябре 2021 года средние цены производителей на краны мостовые электрические составили 2 046 925,0 руб./шт.

По категории «842611 - Краны мостовые на неподвижных опорах» объем импорта в 2019 году составил - 58,9 млн \$ США. На экспорт в 2019 было поставлено продукции на общую сумму 22,5 млн \$ США.

Источник: <https://tk-solutions.ru/russia-rynok-mostovykh-kranov>

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

3.8.1. КУПЛЯ-ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади объекта и его текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Рынок производственных помещений в г. Новосибирске достаточно развит. Имеется некоторое количество предложений на продажу и аренду. Оценщиком были проанализированы предложения по продаже и по аренде производственных площадей.

В таблице 3.8 приведены примеры предложения на продажу производственных помещений.

Таблица 3.8. Производственные помещения. Предложения на продажу в городе Новосибирске.

Район	Улица	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Примечание	Источник	Контакты продавца	Дата
Ленинский	Станционная, 32	1 000,0	16 000 000	16 000	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/73778010/	8-958-610-45-38	11.01.2022
Железнодорожный	Железнодорожная, 13	1 613,9	23 603 000	14 625	Производственное здание на земельном участке	https://novosibirsk.n1.ru/view/74110779/	8-902-460-12-07	16.02.2022
Ленинский	Станционная, 60/1	6 500,0	128 500 000	19 769	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74809996/	8-913-750-39-26	11.02.2022
Ленинский	Станционная, 32	1 400,0	32 000 000	22 857	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/73098989/	8-905-934-24-54	16.02.2022
Октябрьский	Пролетарская, 271/5	1 200,0	50 000 000	41 667		https://novosibirsk.n1.ru/view/74232238/	8-968-221-01-42	14.02.2022
Калининский	Фадеева, 1а	807,2	40 000 000	49 554	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74385078/	8-958-738-14-38	16.02.2022
Октябрьский	2-й Панфиловцев переулок, 23	2 673,7	70 000 000	26 181	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74384436/	8-958-738-07-57	16.02.2022
Ленинский	2-ая Станционная	1 510,0	60 000 000	39 735	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74786612/	8-958-409-98-95	13.02.2022
Кировский	Оловозаводская, 25/1	872,0	30 990 000	35 539	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74062642/	8-958-738-00-50	29.01.2022
Ленинский	2-ая Станционная, 26	545,5	25 000 000	45 830	Отдельностоящее здание на земельном участке	https://novosibirsk.n1.ru/view/72201841/	8-958-110-28-21	09.02.2022
Калининский	Тайгинская, 2	2 572,0	65 000 000	25 272	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/73819091/	8-958-737-48-04	16.02.2022
Кировский	Оловозаводская, 25/20	1 100,0	43 000 000	39 091	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74304243/	8-905-932-62-61	14.02.2022
Дзержинский	Трикотажная, 47/2	5 705,0	40 000 000	7 011	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/32313497/	8-958-611-10-62	08.02.2022
Ленинский	Станционная, 60/1	5 058,0	76 000 000	15 026	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/74381784/	8-961-219-33-78	16.02.2022

Район	Улица	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Примечание	Источник	Контакты продавца	Дата
Ленинский	Архонский пер., 15	26 000,0	80 000 000	3 077	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74076717/	8-913-780-60-86	16.02.2022
			минимум	3 077				
			среднее	26 749				
			медиана	25 272				
			максимум	49 554				

3.8.2. АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В таблице 3.9 приведены примеры предложения по аренде различных помещений производственного назначения в г. Новосибирске на дату оценки.

Таблица 3.9. Производственные помещения. Предложения по аренде в г. Новосибирске

Район	Улица	Площадь, кв.м.	Объект, руб./мес.	1 кв.м., руб./мес.	Примечание	Источник	Дата
Кировский	Сибиряков - Гвардейцев, 50	11 792,0	2 594 240	220	Чугунно - литейное производство	https://novosibirsk.n1.ru/view/72614698/	11.02.2022
Октябрьский	Выборная, 201, корп.1	3 685,0	600 000	163	Двухэтажное отдельностоящее здание и земельный участок	https://novosibirsk.n1.ru/view/74233901/	16.02.2022
Ленинский	2-ая Станционная, 38	2 860,0	858 000	300	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/73073972/	16.02.2022
Ленинский	Станционная, 32	2 300,0	529 000	230	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/74385097/	16.02.2022
Калининский	Писемского, 24	1 200,0	300 000	250	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/74404359/	16.02.2022
Ленинский	Архонский пер., 7/1	900,0	280 000	311	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/74657594/	16.02.2022
Ленинский	Станционная, 60/1	756,0	173 880	230	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/73958546/	11.02.2022
Кировский	Оловозаводская, 25/1	660,0	264 000	400	Производственный комплекс с земельным участком	https://novosibirsk.n1.ru/view/73038736/	29.01.2022
Советский	Часовая, 6	7 412,0	741 200	100	Производственный комплекс	https://novosibirsk.n1.ru/view/74727728/	16.02.2022
Калининский	Богдана Хмельницкого, 121	2 700,0	810 000	300	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/74701197/	19.01.2022
Ленинский	Архонский пер., 1	800,0	240 000	300	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/74471256/	16.02.2022
Ленинский	Станционная, 80	369,0	88 560	240	Производственное помещение	https://novosibirsk.n1.ru/view/74797643/	12.02.2022
			минимум	100			
			среднее	254			
			медиана	245			
			максимум	400			

3.8.3. КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На территории Новосибирской области возможно три вида земельных отношений: право собственности, право аренды и право постоянного бессрочного пользования.

В случае приобретения права собственности владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, оплачивая налог на землю в установленном порядке.

Рыночная стоимость земли напрямую зависит от степени инвестиционной привлекательности конкретного участка. Цена продажи незастроенных земельных участков имеет широкий диапазон.

Имеющиеся предложения на продажу по некоторым участкам, расположенным в г.Новосибирске на дату оценки, показаны в таблице 3.10.

Таблица 3.10. Рынок земельных участков в г.Новосибирске на дату оценки

Район	Улица	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Примечание	Источник	Контакты продавца	Дата
Ленинский	Архонский пер., 13д	1 652	3 634 400	2 200	Пригоден под капитальное строительство производственно-складских и административных объектов.	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/263073624/	89586107917	28.12.2021
Ленинский	Архонский пер., 13д	2 950	6 195 500	2 100	Пригоден под капитальное строительство производственно-складских и административных объектов.	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/266960056/	89586107917	28.12.2021
Калининский	Магистральная	45 000	39 000 000	867	Подойдет под малоэтажное строительство, производственное направление или логистический комплекс.	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/267867111/	89039393609	28.12.2021
Ленинский	Дукача	13 850	20 000 000	1 444	Для строительства производственно-складского комплекса.	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/267491704/	89133803031	27.12.2021
Ленинский	2-ая Станционная	15 400	20 000 000	1 299	Земельный участок промышленного назначения	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/261582455/	89586110013	27.12.2021
Ленинский	Толмачевское шоссе	10 000	8 000 000	800	Под склады, производство	https://novosibirsk.n1.ru/view/32089512/	89137219369	28.12.2021
Ленинский	Станционная	3 620	7 900 000	2 182	Разрешенное использование-П-1 (зона производственной деятельности)	https://novosibirsk.n1.ru/view/32023565/	89039386819	29.12.2021
Ленинский	2-ая Станционная	6 700	6 734 000	1 005	Земельный участок промышленного назначения	https://novosibirsk.n1.ru/view/74555072/	89586112874	29.12.2021

Район	Улица	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Примечание	Источник	Контакты продавца	Дата
Кировский	Северный проезд	25 700	40 000 000	1 556	Земельный участок под строительство логистического комплекса	https://novosibirsk.n1.ru/view/74384482/	89587381439	29.12.2021
Ленинский	Станционная	1 350	4 000 000	2 963	Земельный участок промышленного назначения	https://novosibirsk.n1.ru/view/74532973/	89012472644	22.12.2021
Советский	Софийская	9 000	20 000 000	2 222	Разрешенное использование - производственные базы	https://novosibirsk.n1.ru/view/74359010/	89137214028	22.12.2021
			минимум	800				
			среднее	1 694				
			медиана	1 556				
			максимум	2 963				

3.8.4. КУПЛЯ-ПРОДАЖА БЫВШЕГО В УПОТРЕБЛЕНИИ ОБОРУДОВАНИЯ

Таблица 3.11. Рынок продажи б/у оборудования

Наименование	Стоимость аналога, руб.	Источник информации
Тележка межпролетная НО-89-60	200 000,00	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/teleshka_mezhtsehovaya_na_relsovom_hodu_1958574951
	255 000,00	https://www.avito.ru/samara/oborudovanie_dlya_biznesa/teleshka_peredatochnaya_na_kolesnom_hodu_10_tonn_2272564470
Кран-балка г/п 3 т	37 000,00	https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_3_2_t_2081153653
	15 000,00	https://www.avito.ru/krasnoborsk/remont_i_stroitelstvo/kran_balka_2_158185674
Кран-балка г/п 5 т	99 000,00	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_opornaya_2350400457
	100 000,00	https://promportal.su/goods/23575498/kran-mostovoy-elektricheskiy-podvesnoy-kran-balka-5-tonn.htm

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

3.9.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ 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 3.12 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 3.12. 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 промышленную застройку может составлять от 5% до 22%, среднее 13% («Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021», автор Живаев М.В.)

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 финансирования	При анализе условий 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.	Интервал значений по данному 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.	Интервал значений данного ценообразующего фактора находится в пределах индекса изменения потребительских цен за соответствующий период.
ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
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 удаленность 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 дорожке 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.
<i>ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ СВОЙСТВА УЛУЧШЕНИЙ</i>		
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		Значение данного ценообразующего фактора

связанного с недвижимостью		рассчитывается индивидуально.
----------------------------	--	-------------------------------

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

3.9.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Таблица 3.13. Перечень ценообразующих факторов объектов движимого имущества

Элемент сравнения	Обоснование выбора
Год выпуска	При эксплуатации машин и оборудования более 10-15 лет разница в возрасте для объектов в 1-2 года не является ценообразующей. Стоимость таких машин и оборудования уравнивается и находится в прямой зависимости от технического состояния.
Основной технический параметр объекта с указанием единицы измерения (например: мощность, грузоподъемность, производительность)	Основной технический параметр объекта существенно влияет на стоимость.
Техническое состояние	Техническое состояние при подборе аналогов, совпадающих по всем характеристикам, является основным ценообразующим фактором.
Дата продажи	Корректировка на дату продажи вносится в случае изменения условий на рынке и цены на нем, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта.
Условия эксплуатации	Природно-климатические условия влияют на тепловые и другие режимы работы агрегатов и соответственно на их техническое состояние и надёжность.

Из представленной информации видно, что рыночная стоимость зависит от разных факторов, но основными ценообразующими характеристиками для движимого имущества являются **техническое состояние** и **возраст**.

3.10. 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*).

Применение затратного подхода, в рамках данного отчета, невозможно, так как отсутствует техническая документация, и возможность достоверно определить объемно-планировочное решение объекта оценки.

Затратный подход к оценке движимого имущества применяется как наиболее оправданный при оценке объектов специального назначения либо объектов низколиквидных, либо не имеющих аналогов продажи на рынке. При оценке оборудования затратный подход показывает оценку стоимости приобретения нового идентичного или аналогичного объекта за вычетом износа.

В данном отчете затратный подход для оценки оборудования не применялся, так как на рынке имеются аналоги для применения сравнительного подхода.

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.

В рамках доходного подхода применен метод капитализации дохода.

Выбор данного метода оценки обусловлен прогнозом равномерного потока дохода в ближайшем будущем.

В настоящем отчете доходный подход не применялся для оценки оборудования, т.к. метод требует гибкости, а отсутствие достаточного количества исходных данных может привести к большой погрешности итогового результата.

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.

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Выбор данного метода обусловлен развитостью данного сегмента рынка и наличием соответствующих объекту оценки аналогов.

Для оценки оборудования в настоящем отчете в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен развитостью данного сегмента рынка и наличием соответствующих объектам аналогов.

4.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ—МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

4.2.1. 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);
- 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;
- 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).

4.2.2. 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.

4.2.3. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится оцениваемый объект, приведен в п.3.7.1 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 заявленных прав на объекты-аналоги, их функционального назначения, с близкими сроками продаж (предложения), в градостроительной зоне аналогичной комфортности. Анализ рынка производственных помещений показывает, что существует большой разброс в стоимости 1 кв.м. в зависимости от качественных и количественных характеристик, во избежание завышения или занижения рыночной стоимости оцениваемых помещений для расчетов использована выборка из 3 объектов-аналогов. Информационной базой проведенных расчетов является Интернет-ресурс <https://novosibirsk.n1.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. 5 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.

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.

В соответствии со ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ оценщик вправе запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки.

Контактные лица и номера телефонов по объектам аналогам представлены в таблице 4.1.

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.

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.

Таблица 4.1. Выбор объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://novosibirsk.n1.ru/view/74384436/	https://novosibirsk.n1.ru/view/74062642/	https://novosibirsk.n1.ru/view/74809996/
Объект	Производственный комплекс с земельным участком	Производственный комплекс с земельным участком	Производственный комплекс с земельным участком
Дата предложения	16.02.2022	29.01.2022	11.02.2022
Адрес	2-й Панфиловцев переулок, 23	Оловозаводская, 25/1	Станционная, 60/1
Район	Октябрьский	Кировский	Ленинский
Этаж / этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Общая площадь	2 674,0	872,0	6 500,0
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Условия	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения, руб.	70 000 000	30 990 000	128 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.	26 181	35 539	19 769

Далее необходимо выполнить проверку выбранных объектов сравнения.

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются:

- Коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%);
- Коэффициент асимметрии;
- Коэффициент эксцесса;
- Стандартная ошибка асимметрии;
- Стандартная ошибка эксцесса.

Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

Для анализа выборки необходимо выполнить описательную статистику по цене предложений. Определяются следующие величины:

- Среднее арифметическое – такое значение признака, сумма отклонений от которого выборочных значений признака равна нулю (с учетом знака отклонения).

$$\bar{x}_s = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

где:

n – объем выборки;

x_i – варианты выборки.

- Медиана – такое значение признака X, когда ровно половина значений экспериментальных данных меньше ее, а вторая половина – больше.

- Мода – значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Для малых выборок значение может отсутствовать.

- Дисперсия выборки – средний квадрат отклонения значений признака от среднего арифметического:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}$$

- Среднее квадратичное отклонение – корень квадратный из дисперсии:

$$\sigma_x = \sqrt{\sigma_x^2}$$

- Размах вариации – разница между максимальным и минимальным наблюдаемыми значениями признака:

$$H = X_{\max} - X_{\min}$$

- Минимум;
- Максимум;
- Счет.

Один из показателей размаха и интенсивности вариации – *среднее линейное отклонение* (средний модуль отклонения) от среднего арифметического. Среднее линейное рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - \bar{a}|}{n}$$

Таблица 4.2. Описательная статистика

Наименование показателя	Обозначение	Величина
Среднее арифметическое	$\bar{X}_B$	27 163
Среднее линейное отклонение	$\bar{a}$	5 584
Медиана	Me	26 181
Дисперсия выборки	σ^2	62 896 468
Среднее квадратичное отклонение	σ_B	7 931
Размах вариации	H	15 770
Минимум	$X_{\min}$	19 769
Максимум	$X_{\max}$	35 539
Сумма	$\sum$	81 489
Счет	n	3

Однородность выборки объектов-аналогов определяется с помощью коэффициента вариации, который вычисляется по следующей формуле:

$$v = \frac{\sigma}{x} \times 100\%$$

где:

- v – коэффициент вариации;
- σ – среднее квадратичное отклонение;
- x – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

- σ – среднее квадратичное отклонение;
- n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);
- x_i – i-ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$);
- x – математическое ожидание.

Проверка исходных данных на однородность выборки приведена в таблице 4.3.

Пороговое значение коэффициента вариации принято в размере 33%, согласно Постановлению Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004 г.

Таблица 4.3 Анализ объектов-аналогов на однородность выборки

№ п/п	Наименование показателя	Формула (функция MS Excell)	Требуемое значение	Величина
1	Среднее арифметическое	СРЗНАЧ		27 163
2	Медиана	МЕДИАНА		26 181
3	Математическое ожидание	СУММПРОИЗВ		81 489
4	Среднеквадратичное отклонение	СТАНДОТКЛОНП		7 931
5	Коэффициент вариации	п.4х100%/п.1	< 33%	29,20%
6	Вывод	Выборка однородна		

4.2.4. 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.

4.2.5. ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

Для сравнения оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- дата;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- этаж / этажность;
- площадь;
- физическое состояние;
- наличие ж/д тупика;
- наличие отдельного входа;
- наличие обременений.

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, этаж расположения, физическое состояние и т.д.

Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлены ниже в таблице 4.4.

4.2.6. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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.

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 здания лесопилки показан в таблице 4.4.

Таблица 4.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации, контакты продавца	информация, предоставленная Заказчиком	https://novosibirsk.n1.ru/view/74384436/	https://novosibirsk.n1.ru/view/74062642/	https://novosibirsk.n1.ru/view/74809996/
Контакты продавца	-	8-958-738-07-57	8-958-738-00-50	8-913-750-39-26
Цена предложения	-	70 000 000	30 990 000	128 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	26 181	35 539	19 769
Корректировка на торг	-	0,8800	0,8800	0,8800
Скорректированная цена	-	23 039	31 274	17 397
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	23 039	31 274	17 397
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	23 039	31 274	17 397
Условия продажи (чистота сделки)	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	23 039	31 274	17 397
Дата	16.02.2022	16.02.2022	29.01.2022	11.02.2022
Корректировка на дату	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	23 039	31 274	17 397
Местоположение	Петухова, 51, Кировский район	2-й Панфиловцев переулок, 23, Октябрьский район	Оловозаводская, 25/1, Кировский район	Станционная, 60/1, Ленинский район
Корректировка	-	0,8991	1,0000	1,1140
Скорректированная цена	-	20 714	31 274	19 380
Назначение	Здание лесопилки на земельном участке	Производственный комплекс с земельным участком	Производственный комплекс с земельным участком	Производственный комплекс с земельным участком
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	20 714	31 274	19 380
Этаж / этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	20 714	31 274	19 380

Площадь, кв.м.	1 344,0	2 674,0	872,0	6 500,0
Корректировка	-	1,1011	0,9412	1,2469
Скорректированная цена	-	22 808	29 435	24 165
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	22 808	29 435	24 165
Наличие ж/д тупика	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	22 808	29 435	24 165
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	22 808	29 435	24 165
Наличие юридических обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	22 808	29 435	24 165
Общая валовая коррекция	-	20,20%	5,88%	36,09%

4.2.7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на уторговывание.

Все аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из текущей рыночной ситуации вводится корректировка цен на уторговывание, равная 12,0% [Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021г., автор Живаев М.В.].

Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	3	15	9
Офисные здания и помещения	3	16	9
Производственно-складские здания и помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Корректировка на передаваемые права на недвижимость.

При определении стоимости оцениваемого объекта оценивается право собственности, объекты сравнения выставлены на рынок также для продажи в собственность. Корректировка отсутствует.

Корректировка на 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.

Корректировка на условия продажи (вид сделки).

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.

Корректировка на 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 колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Объекты аналоги выставлены на продажу на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на 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.

Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения.

Существует разница в местоположении между объектами-аналогами и оцениваемым объектом. Для учёта различия в местоположении необходимо ввести корректировку на основании Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска за декабрь 2021г., составленного компанией RID Analytics.

Таблица 4.5. Расчет корректировки на местоположение

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Заельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский
4 квартал 2005 г.	6 137	10 262	2 580	5 620	4 502	4 795	4 689	4 401
Декабрь 2010 г.	13 942	13 991	16 853	18 052	15 511	14 088	13 975	-
Декабрь 2015 г.	22 552	35 988	18 695	23 648	25 192	20 721	29 758	18 435
Декабрь 2018 г.	22 444	23 783	25 293	18 103	22 650	18 907	25 089	18 235
Декабрь 2019 г.	21 612	24 948	26 437	20 284	19 581	18 594	22 759	18 902
Декабрь 2020 г.	20 944	26 796	24 570	23 051	18 804	17 685	22 579	19 480
Октябрь 2021 г.	24 913	27 239	28 652	20 342	22 709	19 904	24 358	19 998
Ноябрь 2021 г.	23 925	27 943	28 857	20 961	23 077	20 761	24 874	19 028
Декабрь 2021 г.	23 409	26 891	30 174	20 673	22 156	21 663	25 328	18 174
Среднее	21 718	25 947	24 941	20 639	21 210	19 040	23 590	18 893
Корректировка, %	-2,34%	-18,26%	-14,96%	2,77%	0,00%	11,40%	-10,09%	12,26%

Корректировка на физические характеристики (тип помещений, конструктивное решение).

Они определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т.д. сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

Объект оценки представляет собой отдельностоящее здание на земельном участке, все объекты-аналоги также представляют собой отдельностоящие здания на земельных участках. Корректировка отсутствует.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены в наземной части зданий. Корректировка отсутствует.

Корректировка на площадь.

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

Корректировки на площадь вводились. Размер корректировки определен по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}} \right)^T - 1 \right) \times 100, \text{ где:}$$

$K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта, %;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Размер коэффициент торможения определен на основании данных статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021г.» (автор Живаев М.В.). Коэффициент торможения для производственных помещений равен -0,14.

**Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности
2021**

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

Таблица 4.6. Расчет корректировки на площадь

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	1344,0	2674,0	872,0	6500,0
Коэффициент торможения		-0,14	-0,14	-0,14
Корректировка на площадь, %		10,11%	-5,88%	24,69%
Коэффициент корректировки		1,1011	0,9412	1,2469

Корректировка на состояние объекта.

Это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества, и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие.

Состояние объектов-аналогов сопоставимо с состоянием объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, обеспечен отдельным входом. Корректировка отсутствует.

Корректировка на наличие обременений

У оцениваемого объекта, как и у объектов – аналогов, обременения отсутствуют. Корректировка не вводилась.

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

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

Для определения величины весовых коэффициентов был проведен следующий расчет:

Таблица 4.7. Расчет весовых коэффициентов

№	Расчетный параметр	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1.	Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	22 808	29 435	24 165
2.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг	20,20	5,88	36,09
3.	Количество корректировок	2	1	2
4.	Общее количество корректировок (сумма значений столбцов в строке №3)	5		
5.	Отношение общего количества корректировок к количеству корректировок каждого аналога	2,50	5,00	2,50
6.	Сумма отношений (сумма значений столбцов в строке №5)	10,00		
7.	Коэффициент, учитывающий количество	0,2500	0,5000	0,2500

	корректировок (отношение значения столбца в строке №4 к значению в строке №5)			
8.	Коэффициент учитывающий диапазон разброса общей валовой коррекции (величина, обратно-пропорциональная суммарной валовой коррекции, приведённой к 1)	0,2002	0,6878	0,1121
9.	Весовой коэффициент	0,1187	0,8149	0,0664
10	Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., руб.	28 298		

4.2.9. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ — МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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 рассматриваемые земельные участки относятся к формирующемуся сектору рынка недвижимости, для которого имеется достаточно объектов-аналогов, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен *метод количественных корректировок*.

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

4.2.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 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.

4.2.11. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты, приведен в п. 3.7.2 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 заявленных прав на объекты-аналоги, их функционального назначения, с близкими сроками продаж (предложения), в градостроительной зоне аналогичной комфортности. Анализ рынка земельных участков показывает, что существует большой разброс в стоимости 1 кв.м. в зависимости от качественных и количественных характеристик участков, во избежание завышения или занижения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков для расчетов использована выборка из 3 объектов-аналогов. После изучения информации о предлагаемых к продаже участках, были отобраны аналоги, которые по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемым объектам.

Аналоги отбирались по следующим критериям:

- земельные участки под промышленную застройку;
- земельные участки, находящиеся в собственности;
- свободные от улучшений земельные участки (не застроенные);

Для расчетов использована выборка из 3 объектов-аналогов.

Информационной базой проведенных расчетов является Интернет-ресурс <http://cian.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. 5 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.

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.

В соответствии со ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ оценщик вправе запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки.

Контактные лица и номера телефонов по объектам аналогам представлены 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.

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.

Таблица 4.8. Выбор объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/267867111/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/261582455/	https://novosibirsk.n1.ru/view/74555072/
Контакты продавца	89039393609	89586110013	89586110013
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	28.12.2021	27.12.2021	29.12.2021
Местоположение	Калининский район	Ленинский район	Ленинский район
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Подойдет под малоэтажное строительство, производственное направление или логистический комплекс.	Земельный участок промышленного назначения	Земельный участок промышленного назначения
Площадь участка, кв.м.	45 000	15 400	6 700
Наличие инженерных коммуникаций	Нет	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение
Наличие обременений	нет	нет	нет
Цена предложения	39 000 000	20 000 000	6 734 000
Цена предложения, руб./кв.м.	867	1 299	1 005

Далее необходимо выполнить проверку выбранных объектов сравнения.

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются:

- Коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%);
- Коэффициент асимметрии;
- Коэффициент эксцесса;
- Стандартная ошибка асимметрии;
- Стандартная ошибка эксцесса.

Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

Для анализа выборки необходимо выполнить описательную статистику по цене предложений. Определяются следующие величины:

- Среднее арифметическое – такое значение признака, сумма отклонений от которого выборочных значений признака равна нулю (с учетом знака отклонения).

$$\bar{x} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

где:

n – объем выборки;

x_i – варианты выборки.

- Медиана – такое значение признака X, когда ровно половина значений экспериментальных данных меньше ее, а вторая половина – больше.

- Мода – значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Для малых выборок значение может отсутствовать.

- Дисперсия выборки – средний квадрат отклонения значений признака от среднего арифметического:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

- Среднее квадратичное отклонение – корень квадратный из дисперсии:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2}$$

- Размах вариации – разница между максимальным и минимальным наблюдаемыми значениями признака:

$$H = X_{\max} - X_{\min}$$

- Минимум;
- Максимум;
- Счет.

Один из показателей размаха и интенсивности вариации – *среднее линейное отклонение* (средний модуль отклонения) от среднего арифметического. Среднее линейное рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - \bar{a}|}{n}$$

Таблица 4.9. Описательная статистика

Наименование показателя	Обозначение	Величина
Среднее арифметическое	$\bar{x}$	1 057
Среднее линейное отклонение	a	161
Медиана	Me	1 005
Дисперсия выборки	σ^2	48 684
Среднее квадратичное отклонение	σ	221
Размах вариации	H	432
Минимум	$X_{\min}$	867
Максимум	$X_{\max}$	1 299
Сумма	$\sum$	3 171
Счет	n	3

Однородность выборки объектов-аналогов определяется с помощью коэффициента вариации, который вычисляется по следующей формуле:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{x}} \times 100\%$$

где:

- v – коэффициент вариации;
- σ – среднее квадратичное отклонение;
- $\bar{x}$ – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

- σ – среднее квадратичное отклонение;
- n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);
- x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$);
- $\bar{x}$ – математическое ожидание.

Проверка исходных данных на однородность выборки приведена в таблице 4.10.

Пороговое значение коэффициента вариации принято в размере 33%, согласно Постановлению Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004 г.

Таблица 4.10. Анализ объектов-аналогов на однородность выборки

Наименование показателя	Требуемое значение	Величина
Коэффициент вариации	< 33%	20,91%
Вывод	Выборка соответствует однородности и нормальности распределения.	

4.2.12. 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 объектов. 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

4.2.13. ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА – АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

Для сравнения оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения:

- права на земельный участок;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- дата;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- площадь земельного участка;
- наличие улучшений;
- наличие инженерных коммуникаций;
- наличие условий, ограничивающих застройку (охранные зоны сетей, рельеф и пр.);
- наличие обременений.

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 представлены ниже в таблице 4.11.

4.2.14. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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.

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 4.11.

Таблица 4.11. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации	информация, предоставленная Заказчиком	https://novosibirsk.ci an.ru/sale/commercia l/267867111/	https://novosibirsk.ci an.ru/sale/commercia l/261582455/	https://novosibirsk.n 1.ru/view/74555072/
Контакты продавца	-	89039393609	89586110013	89586110013
Цена предложения	-	39 000 000	20 000 000	6 734 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	867	1 299	1 005

Корректировка	-	0,8700	0,8700	0,8700
Скорректированная цена	-	754	1 130	874
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	754	1 130	874
Условия финансирования	Собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	754	1 130	874
Условия продажи (чистота сделки)	Продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	754	1 130	874
Дата	16.02.2022	28.12.2021	27.12.2021	29.12.2021
Корректировка на дату	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	754	1 130	874
Местоположение	Кировский	Калининский	Ленинский	Ленинский
	Петухова, 51	-	2-ая Станционная	2-ая Станционная
Корректировка	-	1,1538	1,1716	1,1716
Скорректированная цена	-	870	1 324	1 024
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	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	Подойдет под малоэтажное строительство, производственное направление или логистический комплекс.	Земельный участок промышленного назначения	Земельный участок промышленного назначения
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	870	1 324	1 024
Отклонение от	нет	нет	нет	нет

целевого использования				
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	870	1 324	1 024
Площадь участка, кв.м	22 385	45 000	15 400	6 700
Корректировка	-	1,1027	0,9490	0,8446
Скорректированная цена	-	959	1 256	865
Наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, теплоснабжение	Нет	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение
Корректировка	-	1,4600	0,8100	0,9700
Скорректированная цена	-	1 400	1 017	839
Наличие улучшений	Условно нет	Нет	Нет	нет
Корректировка, руб.	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	1 400	1 017	839
Наличие условий, ограничивающих застройку (охранные зоны сетей, рельеф и пр.)	Нет	Нет	Нет	нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	1 400	1 017	839
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	1 400	1 017	839
Скорректированная цена 1 кв.м.	-	1 400	1 017	839

4.2.15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на уторговывание.

Все аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из текущей рыночной ситуации вводится корректировка цен на уторговывание, равная 13,0% [Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021г., автор Живаев М.В.].

**Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности
2021**

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	3	15	9
Офисные здания и помещения	3	16	9
Производственно-складские здания и помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Корректировка на передаваемые права на недвижимость.

При определении стоимости земельного участка оценивается право собственности, объекты сравнения выставлены на рынок также для продажи в собственность. Корректировка отсутствует.

Корректировка на 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.

Корректировка на условия продажи (вид сделки).

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.

Корректировка на 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 колебания спроса и

предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Объекты аналоги выставлены на продажу на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на 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».

Местоположение для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения.

Существует разница в местоположении между объектами-аналогами и объектом оценки. Для учёта различия в местоположении необходимо ввести корректировку на основании Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска за декабрь 2021г., составленного компанией RID Analytics.

Таблица 4.12. Расчёт корректировки на местоположение

Период/Район	Держинский	Железнодорожный	Завельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский
Декабрь 2019 г.	2 776	9 300	3 560	2 535	1 746	1 343	4 188	2 066
Декабрь 2020 г.	4 273	-	2 586	2 234	2 166	1 830	4 304	3 176
Октябрь 2021 г.	-	-	3 118	-	2 143	1 687	4 969	3 791
Ноябрь 2021 г.	7 121	-	3 866	1 113	2 114	1 917	5 913	3 536
Декабрь 2021 г.	6 741	-	3 727	1 217	2 070	1 962	5 814	3 094
Среднее значение	5 228	9 300	3 371	1 775	2 048	1 748	5 038	3 133
Корректировка, %	-60,83%	-77,98%	-39,25%	15,38%	0,00%	17,16%	-59,35%	-34,63%

Корректировка на использование (отклонения от разрешенного использования).

На использование имущества оказывают влияние зонирование и другие ограничения.

Каких-либо отклонений от разрешенного использования ни у объектов-аналогов, ни у объекта оценки не выявлено. Корректировка по этому элементу сравнения не проводилась.

Корректировка на площадь участка.

Размер корректировки определен по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}} \right)^T - 1 \right) \times 100$$

, где:

$K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта, %;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Размер коэффициент торможения определен на основании данных статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021г.» (автор Живаев М.В.). Коэффициент торможения для земельных участков под промышленную застройку равен -0,14.

Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

Таблица 4.13. Расчет корректировки на площадь

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	22 385	45 000	15 400	6 700
Коэффициент торможения		-0,14	-0,14	-0,14
Корректировка на площадь, %		10,27%	-5,10%	-15,54%
Коэффициент корректировки		1,1027	0,9490	0,8446

Наличие инженерных коммуникаций.

Корректировка проводится для тех объектов-аналогов, обеспеченность инженерными коммуникациями которых отличается от обеспеченности инженерными коммуникациями оцениваемого объекта. Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке или близость инженерных сетей существенно влияет на стоимость земельного участка.

Корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Л.А.Лейфера.

Коммуникации		Аналог							
		Отсутст вуют	Э	Г	В,К,Т, Комм	Э,Г	Э,В,К,Т, Комм	Г,В,К,Т, Комм	Э,Г,В,К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
	Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
	Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
	В,К,Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
	Э,Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
	Э,В,К,Т, Комм	46%	20%	18%	22%	-3%	0%	-2%	-19%
	Г,В,К,Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
	Э,Г,В,К,Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%

Наличие улучшений на земельном участке.

Корректировка проводится для тех объектов-аналогов, на которых имеются площадные улучшения, то есть в случае реализации земельного участка с улучшениями к стоимости свободного земельного участка будет добавлена стоимость имеющихся строений.

Оцениваемый земельный участок условно свободен от застройки. Объекты аналоги также свободны от застройки. Корректировка отсутствует.

Наличие условий, ограничивающих застройку (охранные зоны сетей, рельеф и пр.)

У оцениваемого земельного участка, как и у объектов – аналогов, отсутствуют условия, ограничивающие застройку. Корректировка не вводилась.

Наличие обременений

У оцениваемого земельного участка, как и у объектов – аналогов, обременения отсутствуют. Корректировка не вводилась

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

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

Для определения величины весовых коэффициентов был проведен следующий расчет:

Таблица 4.14. Расчёт весовых коэффициентов

№	Расчетный параметр	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1.	Скорректированная цена 1 кв.м.	1 400	1 017	839
2.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг	72%	41%	36%
3.	Количество корректировок	3	3	3
4.	Общее количество корректировок (сумма значений столбцов в строке №3)	9		
5.	Отношение общего количества корректировок к количеству корректировок каждого аналога	3,00	3,00	3,00
6.	Сумма отношений (сумма значений столбцов в строке №5)	9		
7.	Коэффициент, учитывающий количество корректировок (отношение значения столбца в строке №4 к значению в строке №5)	0,3333	0,3333	0,3333
8.	Коэффициент учитывающий диапазон разброса общей валовой коррекции (величина, обратно-пропорциональная суммарной валовой коррекции, приведённой к 1)	0,2104	0,3689	0,4207
9.	Весовой коэффициент	0,2103	0,3690	0,4206
10	Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м.	1 023		

Таблица 4.15. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного анализа

Расчетный параметр	Значение
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. участка	1 023
Площадь земельного участка	22 385
Стоимость оцениваемого земельного участка	22 899 855
Стоимость оцениваемого земельного участка округленно	22 900 000

4.2.17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 4.16. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Расчетный параметр		Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
1.	Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. здания лесопилки с учетом прав на земельный участок	руб./кв.м.	28 298	табл. 4.7.
2.	Общая площадь здания лесопилки	кв.м.	1 344	табл. 1.1.
3.	Стоимость здания лесопилки с учетом прав на земельный участок	руб.	38 032 512	п.1*п.2
4.	Стоимость земельного участка	руб.	22 900 000	табл. 4.15
5.	Стоимость здания лесопилки без учета прав на земельный участок	руб.	15 132 512	п.3 – п.4
6.	Стоимость здания лесопилки без учета прав на земельный участок округленно	руб.	15 133 000	

4.2.18. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.2

Стоимость здания лесопилки без учета прав на земельный участок, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на **16 февраля 2022 г.** составляет округленно (в т.ч. НДС):

15 133 000 (Пятнадцать миллионов сто тридцать три тысячи) рублей.

Стоимость земельного участка №6, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на **16 февраля 2022 г.** составляет округленно (НДС не облагается):

22 900 000 (Двадцать два миллиона девятьсот тысяч) рублей.

4.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ – МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

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 будут 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.

$$ЧОД = ПВД \times K_z - ЭР,$$

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

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

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

4.3.2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

При применении метода капитализации дохода стоимость объекта оценки определяется на основе чистого операционного дохода типичного года. Поэтому длительность прогнозного периода равна 1 году.

4.3.3. ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Объект оценки относится к сегменту рынка производственных помещений. Производственная недвижимость — это коммерческая недвижимость, способная приносить доход своему владельцу путём использования её для производства продукции или путём сдачи её в аренду.

Состояние объекта оценки удовлетворительное. Техническое состояние и оставшийся срок полезной жизни объекта оценки позволяет его эксплуатировать без существенных затрат на ремонт в ближайшем обозримом будущем. Также есть возможность сдачи объекта оценки в аренду, т.к. спрос на подобные помещения есть.

Это позволяет сделать вывод о способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования.

4.3.4. АНАЛИЗ ДОХОДА. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО СОПОСТАВИМЫМ ОБЪЕКТАМ.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений определенного функционального назначения. Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определиться с величиной рыночной арендной платы. Нами проведено исследование рынка, цель которого — установить арендные ставки для помещений, сопоставимых с помещениями оцениваемого объекта. Данное исследование включало:

- Интервью с несколькими владельцами и риэлторами;
- Анализ рыночной информации.

В качестве источника информации использованы сведения о предложениях о сдаче в аренду, опубликованные агентствами недвижимости на сайте <https://novosibirsk.n1.ru>, а также данные, полученные путем личных переговоров с риелторами агентств недвижимости.

Результаты исследования рынка аренды производственных помещений (таблица 3.9) позволяют сделать следующие выводы о наиболее вероятном диапазоне арендных ставок для оцениваемого объекта — **100—400 руб./кв.м. в месяц**. Арендная ставка включает в себя НДС.

В расчетах нами используется рыночная цена чистой аренды, т.е. очищенной от всех коммунальных платежей (за электроэнергию, отопление, водоснабжение, канализацию, техническое обслуживание, охрану, текущий ремонт помещения и др.). Выбранные аналоги предлагаются в аренду по чистой арендной ставке. Коммунальные платежи учитываются по отдельным договорам.

В качестве расчетной арендной ставки принята величина в **256 руб. за 1 м² в месяц** (таблица 4.17).

Таблица 4.17. Корректировочная таблица для определения расчетной рыночной арендной ставки

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации, контакты продавца		https://novosibirsk.n1.ru/view/73073972/	https://novosibirsk.n1.ru/view/74404359/	https://novosibirsk.n1.ru/view/73958546/
Цена предложения	-	858 000	300 000	173 880
Цена предложения, руб./кв.м.	-	300,0	250,0	230,0
Корректировка на торг	-	0,9200	0,9200	0,9200
Скорректированная цена	-	276,0	230,0	211,6
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	276,0	230,0	211,6
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	276,0	230,0	211,6
Условия продажи (чистота сделки)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	276,0	230,0	211,6
Дата	16.02.2022	16.02.2022	16.02.2022	11.02.2022
Корректировка на дату	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	276,0	230,0	211,6
Местоположение	Петухова,51, Кировский район	2-ая Станционная, 38, Ленинский район	Писемского, 24, Калининский район	Станционная, 60/1, Ленинский район
Корректировка	-	0,9955	0,8775	0,9955
Скорректированная цена	-	274,8	201,8	210,6
Конструктивное решение	Здание лесопилки на земельном участке	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Корректировка	-	1,0989	1,0989	1,0989
Скорректированная цена	-	302,0	221,8	231,4
Этаж / этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная	-	302,0	221,8	231,4

цена				
Площадь, кв.м.	1 344,0	2 860,0	1 200,0	756,0
Корректировка	-	1,1115	0,9843	0,9226
Скорректированная цена	-	335,7	218,3	213,5
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	335,7	218,3	213,5
Наличие ж/д тупика	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	335,7	218,3	213,5
Скорректированная цена 1 кв.м.		335,7	218,3	213,5
Среднее значение	-	256		

Корректировка на торг.

Все аналоги для сравнения отражают арендную ставку предложения. Исходя из текущей рыночной ситуации вводится корректировка ставок на уторговывание, равная 8,0% [Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021г., автор Живаев М.В.].

Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	1	11	6
Офисные здания и помещения	2	11	6
Производственно-складские здания и помещения	1	15	8

Корректировка на передаваемые права на недвижимость.

Оцениваемый объект, как и все объекты аналоги сдается в аренду. Корректировка не вводилась.

Корректировка на 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.

Корректировка отсутствует, так как предполагается, что условия для всех равные.

Корректировка на условия продажи (вид сделки).

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.

Корректировка на 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 колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Объекты аналоги выставлены на продажу на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на 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.

Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения.

Существует разница в местоположении между объектами-аналогами и оцениваемым объектом. Для учёта различия в местоположении необходимо ввести корректировку на основании Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска за декабрь 2021г., составленного компанией RID Analytics.

Таблица 4.18. Расчет корректировки на местоположение

Период/Район	Дзержинский	Железнодорожный	Засельцовский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский
4 квартал 2005 г.	156	195	174	171	161	119	131	88
Декабрь 2010 г.	193	249	195	204	105	179	193	-
Декабрь 2015 г.	244	342	237	228	230	227	250	227
Декабрь 2018 г.	233	306	245	255	268	229	268	216
Декабрь 2019 г.	249	318	269	272	263	236	257	202
Декабрь 2020 г.	266	314	290	265	272	246	274	245
Октябрь 2021 г.	286	336	307	293	224	248	305	255
Ноябрь 2021 г.	292	335	302	296	234	255	300	261
Декабрь 2021 г.	304	338	290	293	245	265	297	256
Среднее	247	304	257	253	222	223	253	219
Корректировка, %	-10,12%	-26,97%	-13,62%	-12,25%	0,00%	-0,45%	-12,25%	1,37%

Корректировка на физические характеристики (тип помещений, конструктивное решение).

Они определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т.д. сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

Объект оценки представляет собой отдельностоящее здание, на основании представленной информации из объявлений выяснено, что все объекты- аналоги представляют собой помещения, следовательно, необходимо ввести корректировку. Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Корректировка составляет $1/0,91 = 1,0989\%$.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены в наземной части зданий. Корректировка отсутствует.

Корректировка на площадь помещений.

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

Размер корректировки определен по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^T - 1 \right) \times 100$$

, где:

$K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта, %;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{oa} – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Размер коэффициент торможения определен на основании данных статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021г.» (автор Живаев М.В.). Коэффициент торможения для производственных помещений равен -0,14.

Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

Таблица 4.19. Расчет корректировки на площадь

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	1344,0	2860,0	1200,0	756,0
Коэффициент торможения		-0,14	-0,14	-0,14
Корректировка на площадь, %		11,15%	-1,57%	-7,74%
Коэффициент корректировки		1,1115	0,9843	0,9226

Корректировка на состояние объекта.

Это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества, и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие.

Состояние объектов-аналогов сопоставимо с состоянием объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие ж/д тупика

У объекта оценки, как и у объектов-аналогов ж/д тупик отсутствует. Корректировка не вводилась.

4.3.5. ПОПРАВКИ НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ

Потери от незанятости в годы владения объектом прогнозируются на уровне **14%** от потенциального валового дохода («Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021.» (автор Живаев М.В.)).

**Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности
2021**

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	6	21	13
Офисные здания и помещения	6	22	14
Производственно-складские здания и помещения	6	22	14

4.3.6. АНАЛИЗ РАСХОДОВ

Операционные расходы владельца недвижимости делятся на постоянные расходы и переменные (эксплуатационные) расходы, а также затраты на ремонт и реконструкцию.

К операционным расходам относятся:

- ✦ Среднегодовые затраты на текущий ремонт;
- ✦ Затраты на уборку;
- ✦ Охрану объекта;
- ✦ На управление и заключение договоров аренды;
- ✦ На оплату обслуживающего персонала;
- ✦ Вывоз мусора;
- ✦ На содержание территории и автостоянки;
- ✦ Налог на имущество;
- ✦ Плата за землю;
- ✦ Страхование;
- ✦ Расходы на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

По данным статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021.» (автор Живаев М.В.) средний процент операционных расходов для подобных помещений составляет **14%** от потенциального валового дохода.

**Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности
2021**

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	7	20	13
Офисные здания и помещения	7	17	12
Производственно-складские здания и помещения	7	21	14

4.3.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Объект оценки относится к сегменту рынка производственных помещений. Производственная недвижимость — это коммерческая недвижимость, способная приносить доход своему владельцу путём использования её для производства продукции или путём сдачи её в аренду.

Состояние объекта оценки удовлетворительное. Техническое состояние и оставшийся срок полезной жизни объекта оценки позволяет его эксплуатировать без существенных затрат на ремонт в ближайшем обозримом будущем. Также есть возможность сдачи объекта оценки в аренду, т.к. спрос на подобные помещения есть.

Это позволяет сделать вывод о способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования.

4.3.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставку капитализации определяем *методом рыночной экстракции* по данным анализа рынка производственных помещений, выполненного в таблицах 3.8 и 3.9. Данный метод позволяет определить ставку капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. (таблица 4.20).

Таблица 4.20 Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

№	Расчетный параметр	Ед. изм.	Расчетное значение
1.	Средняя ставка аренды (предложение)	руб./кв.м. в год	3 048
2.	Скидка на торг	%	8,00%
3.	Арендная ставка со скидкой на торг (ПВД)	руб./кв.м. в год	2 804
4.	Ставка аренды минус недозагрузка (ЭВД)	руб./кв.м. в год	2 411
5.	Ставка аренды минус ОР (ЧОД)	руб./кв.м. в год	2 018
6.	Средняя цена предложения	руб./кв.м.	26 749
7.	Скидка на торг	%	12,00%
8.	Цена предложения со скидкой на торг (цена продажи)	руб./кв.м.	23 539
9.	Общая ставка капитализации	%	8,57%

4.3.9. РАСЧЁТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Расчёт чистого операционного дохода произведён путём построения реконструированного отчёта о доходах и расходах и показан в таблице 4.21.

Таблица 4.21. Реконструированный отчет о доходах и расходах

Исходные данные	Ед. изм.	Расчетное значение
Площадь помещений	кв.м.	1 344,0
Арендная плата	кв.м. в год	3 072
Сдаваемая площадь, ВСЕГО	кв.м.	1 344,0
Годовой валовый доход	руб. в год	4 128 768
Недозагрузка помещения (от ПВД)	%	14,0%
Операционные расходы (от ПВД)	%	14,0%
ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, ЧОД		
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб. в год	4 128 768
Недозагрузка в стоимостном выражении	руб. в год	-578 028
Эффективный валовый доход (ЭВД)	руб. в год	3 550 740
Операционные расходы	руб. в год	-578 028
ЧОД	руб. в год	2 972 712

4.3.10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 4.22. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации дохода

№п /п	Расчётный показатель	Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
1	ЧОД	руб. в год	2 972 712	табл. 4.21
2	Ставка капитализации	%	8,57%	табл. 4.20
3	Стоимость здания лесопилки с учетом прав на земельный участок доходным подходом	руб.	34 687 421	п.1/п.2
4	Стоимость земельного участка	руб.	22 900 000	табл. 4.15
5	Стоимость здания лесопилки без учета прав на земельный участок	руб.	11 787 421	п.3 – п.4
6	Стоимость здания лесопилки без учета прав на земельный участок округленно	руб.	11 787 000	

4.3.11. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.3

Стоимость здания лесопилки без учета прав на земельный участок, рассчитанная с помощью доходного подхода, на **16 февраля 2022 г.** составляет округленно (в т.ч. НДС):

11 787 000 (Одиннадцать миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч) рублей.

4.4. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

4.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В рамках сравнительного подхода, в настоящем разделе, применен метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен наличием на вторичном рынке достаточного количества объектов сравнения.

4.4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

За последние 6 месяцев оценщиком были проанализированы совершенные сделки и выставленные на продажу объекты, по нескольким из которых оценщиком были определены, как относительно сопоставимые с каждым оцениваемым объектом [см. приложения].

В качестве источника информации использованы сведения о предложениях на продажу, опубликованные на ресурсах Интернет (табл. 3.11).

В качестве единицы сравнения выбрана цена продажи (предложения) единицы имущества.

4.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

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:

Корректировка на уторговывание (Кт)

Все аналоги выставлены на рынке по цене предложения. Поэтому, исходя из текущей рыночной ситуации, экспертно вводится корректировка цен на уторговывание. Корректировка на торг вводилась на основании данных статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021г.», автор Живаев М.В.

Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021

Наименование объекта	Скидка на торг на вторичном рынке, %		
	мин	макс	среднее
Транспортные средства отечественного производства	2	12	7
Транспортные средства импортного производства	2	12	7
Грузовой транспорт отечественного производства	3	13	8
Грузовой транспорт импортного производства	3	13	8
Спецтехника	5	15	10
Железнодорожный транспорт	5	15	10
Пищевое оборудование	5	17	11
Электрооборудование	5	19	12
Химическое оборудование	5	17	11
Технологическое оборудование	5	15	10
Строительная техника	5	15	10
Станки	5	17	11
Оргтехника	5	19	12
Бытовая техника	5	18	11
Мебель	5	2420	14

Корректировка на передаваемые права на имущество

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Все объекты сравнения находятся в равных условиях. Корректировка отсутствует.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Типы и условия финансирования сделки должны быть полностью понимаемыми, анализируемыми и учитываемыми.

Сделки купли-продажи объектов 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 транспортного средства; 3) финансирование сделки купли-продажи самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю 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 кредита при рыночной норме процента.

Все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Корректировка на 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 относится более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; невыставление имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

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

Объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Корректировка на дату (Кд)

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату определения стоимости имущества. Факторы времени, влияющие на условия рынка, включают изменение стоимости имущества в результате инфляции или дефляции, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), таможенные ограничения, колебания спроса и предложения либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в течение 6ти месяцев, предшествующих дате оценки. Корректировка отсутствует.

Корректировка на место продажи

Следует сравнить место продажи объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение на цены объектов сравнения.

Согласно анализу ранка бывшего в употреблении производственного оборудования, все объекты-аналоги имеют близкую стоимость, связанную с распространенностью подобного оборудования по всей территории России. Поэтому, несмотря на то, что аналоги, использовавшиеся в расчетах, находятся в разных городах России, корректировка на местоположение не вводилась.

Корректировка на марку/модель (Км)

Для всех оцениваемых объектов аналоги подбирались соответствующей марки/модели. Корректировка отсутствует.

Корректировка на год выпуска

Как показывают многолетние наблюдения за вторичным рынком, с каждым годом производственное оборудование дешевеет. Это объясняется устареванием модели. С годами изменяются такие характеристики, как размеры, производительность, вид использованных материалов, размер и форма, дизайнерское оформление и т.д. Однако при эксплуатации машин и оборудования более 10-15 лет разница в возрасте для объектов в 1-2 года не является ценообразующей. Стоимость таких машин и оборудования уравнивается и находится в прямой зависимости от технического состояния. Принимая во внимание, что объекты аналоги, как и объекты оценки выпущены более 10 лет назад, корректировка не потребовалась.

Корректировка на состояние (Kс)

Состояние объекта - это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества, и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену двигателя или других частей оборудования, затраты на ликвидацию последствий аварий, покраской.

Корректировка на состояние рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{1 - \text{Иоб. оценки}}{1 - \text{Иоб. аналога}}$$

Износ оцениваемых объектов и объектов сравнения определен на основании укрупненной шкалы физического состояния машин и оборудования, приведенной в учебно-практическом пособии «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией В.Рутгайзера

Таблица 4.23. Укрупненная шкала физического износа машин и оборудования

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, недавно полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как: подшипники, вкладыши и т.п.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов, основных агрегатов	85-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

4.4.4. ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ - МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Расчет рыночной стоимости движимого имущества сравнительным подходом – методом сравнения продаж, приведен в таблице 4.24.

Таблица 4.24. Расчет рыночной стоимости движимого имущества сравнительным подходом – методом сравнения продаж

№п/п	Наименование	Стоимость аналога, руб.	Источник информации	Кт	Км	Кд	Иоо	Иоа	Кс	Скорректированная цена, руб.	Средневзвешенная стоимость, руб.	Средневзвешенная стоимость, округленно, руб.
1	Тележка межпролетная НО-89-60	200 000,00	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy_oborudovanie_dlya_biznesa/teleshka_mezhtsehovaya_na_relsovom_hodu_1958574951	0,1100	1,00	1,00	60%	60%	1,00	178 000	202 475	202 000
		255 000,00	https://www.avito.ru/samara_oborudovanie_dlya_biznesa/teleshka_peredatchnaya_na_kolesnom_hodu_10_tonn_2272564470	0,1100	1,00	1,00	60%	60%	1,00	226 950		
2	Тележка межпролетная НО-89-60	200 000,00	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy_oborudovanie_dlya_biznesa/teleshka_mezhtsehovaya_na_relsovom_hodu_1958574951	0,1100	1,00	1,00	60%	60%	1,00	178 000	202 475	202 000
		255 000,00	https://www.avito.ru/samara_oborudovanie_dlya_biznesa/teleshka_peredatchnaya_na_kolesnom_hodu_10_tonn_2272564470	0,1100	1,00	1,00	60%	60%	1,00	226 950		
3	Кран-балка г/п 3 т	37 000,00	https://www.avito.ru/kazan_oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_3.2_t_2081153653	0,1000	1,00	1,00	60%	60%	1,00	33 300	23 400	23 000
		15 000,00	https://www.avito.ru/krasnoborsk/remont_i_stroitelstvo/kran_balka_2158185674	0,1000	1,00	1,00	60%	60%	1,00	13 500		
4	Кран-балка г/п 3 т	37 000,00	https://www.avito.ru/kazan_oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_3.2_t_2081153653	0,1000	1,00	1,00	60%	60%	1,00	33 300	23 400	23 000

		15 000,00	https://www.avito.ru/krasnoborsk/remont_i_stroitelstvo/kran_balka_2158185674	0,1000	1,00	1,00	60%	60%	1,00	13 500		
5	Кран-балка г/п 3 т	37 000,00	https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_3.2_t_2081153653	0,1000	1,00	1,00	60%	60%	1,00	33 300	23 400	23 000
		15 000,00	https://www.avito.ru/krasnoborsk/remont_i_stroitelstvo/kran_balka_2158185674	0,1000	1,00	1,00	60%	60%	1,00	13 500		
6	Кран-балка г/п 5 т	99 000,00	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_opornaya_2350400457	0,1000	1,00	1,00	60%	40%	0,67	59 400	59 700	60 000
		100 000,00	https://promportal.su/goods/23575498/kran-mostovoy-elektricheskiy-podvesnoy-kran-balka-5-tonn.htm	0,1000	1,00	1,00	60%	40%	0,67	60 000		
ИТОГО												533 000

4.4.5. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.4

Стоимость движимого имущества, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на 16 февраля 2022 г. составляет округленно (в т.ч. НДС):

533 000 (Пятьсот тридцать три тысячи) рублей.

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

4.5.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Результаты оценки, полученные различными подходами, отличаются друг от друга в зависимости от достоверности, объема и качества информации, использованной для конкретного метода. При получении в результате проведенной оценки различными методами различных величин, необходимо согласовать результаты. Оценщик считает целесообразным определить окончательную величину путем придания каждому результату веса.

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения:

1. Стоимость доходной недвижимости лучше всего измерять суммой ожидаемых от нее доходов. Оцениваемый объект является доходной недвижимостью, имеет потенциальную возможность приносить определенный доход, обусловленный своим местоположением и планировочными характеристиками.
2. Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов к оценке недвижимости. Подразумевается, что его использование позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы за сопоставимый период времени. Однако такая оценка является объективной лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам и известна мотивация покупателя. При этом, в силу отсутствия документально подтвержденных данных о продаже объектов, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом, оценщик руководствовался ценами предложения.

Для получения окончательного результата оценщик применил метод *анализа иерархий Томаса Саати*. Данный метод реализован путем построения обратносимметричных матриц. Составляющими матриц являются интенсивности проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которые определяются экспертно по шкале интенсивности. Если при сравнении одного фактора i с другим фактором j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$. Сравнение элементов a и b проводится по следующим критериям:

- какой из элементов важнее или имеет большее воздействие;
- какой из элементов более вероятен.

Для расчета величины весовых коэффициентов строятся три обратносимметричные матрицы (таблица 4.25).

4.5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Таблица 4.25. Обратносимметричные матрицы

1. Матрица соответствия					
Подходы	Соответствие	Надежность	Сумма коэффициентов	Значение веса коэффициента	
Соответствие	1,0000	1,0000	2,0000	0,5000	
Надежность	1,0000	1,0000	2,0000	0,5000	
2. Матрица степени соответствия цели оценки					
Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Сумма баллов	Значение веса коэффициента
Сравнительный	1,0000	1,0000	0,0000	2,0000	0,5000
Доходный	1,0000	1,0000	0,0000	2,0000	0,5000

3. Матрица степени надежности использованной информации					
Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Сравнительный	1,0000	1,0000	0,0000	2,0000	0,5000
Доходный	1,0000	1,0000	0,0000	2,0000	0,5000

На основании результатов, полученных в таблице 4.25, рассчитываются весовые коэффициенты, которые присваиваются каждому из подходов (таблица 4.26 каждого из подходов)

Таблица 4.26. Расчет весовых коэффициентов для каждого из подходов

Подходы	Коэффициент соответствия	Степень соответствия	Коэффициент надежности	Степень надежности	Значение весового коэффициента	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
Сравнительный	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	знач. столбцов (2×3)+(4×5)
Доходный	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	

На основании расчетов, полученных в таблицах 4.25 и 4.26. проводится согласование результатов оценки (таблица 4.27).

Таблица 4.27. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке здания лесопилки без учета прав на земельный участок

Подход	Стоимость объекта, руб.	Вес
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	15 133 000	50%
Доходный	11 787 000	50%
Средневзвешенная стоимость здания лесопилки без учета прав на земельный участок	13 460 000	

Так как для расчета земельного участка применялся только один (сравнительный) подход, а остальные подходы обоснованно не применялись, то сравнительному подходу придается вес 100%.

Таблица 4.28. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке земельного участка

Подход	Стоимость объекта, руб.	Вес
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	22 900 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	22 900 000	

Так как для расчета объектов движимого имущества применялся только один (сравнительный) подход, а остальные подходы обоснованно не применялись, то сравнительному подходу придается вес 100%.

Таблица 4.29. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке движимого имущества

Подход	Стоимость объекта, руб.	Вес
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	533 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	533 000	

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 объекта оценки на дату 16 февраля 2022г., округленно составляет (в т.ч. НДС для улучшений):

Объекты оценки	Рыночная стоимость объекта (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта (без НДС), руб.	НДС, руб.
Земельный участок №6	НДС не облагается	22 900 000,00	НДС не облагается
Здание лесопилки	13 460 000	11 216 666,67	2 243 333,33
Движимое имущество, расположенное в здании лесопилки	533 000	444 166,67	88 833,33

ИТОГО без НДС²:

34 560 833,34 (Тридцать четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч восемьсот тридцать три) рубля 34 коп.

Оценщик.....  Н.С. Шувалова

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



² 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, 7,10.

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. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, М, 1996;
6. Центр по ценообразованию в строительстве администрации Новосибирской области. Индексы цен в строительстве, выпуск №38, 2010 г.; июнь 2013 г., Новосибирск;
7. Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29;
8. Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297;
9. Федеральный стандарт оценки ФСО №2, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
10. Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;
11. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
12. Федеральный стандарт оценки ФСО №10, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328
13. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р;
14. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.,
15. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Под ред. В. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
17. Учебно-практическое пособие «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией В.Рутгайзера.
18. Учебник «Типология зданий и сооружений», автор И.А.Синянский, Н.И. Манешина.
19. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2021г., автор Живаев М.В.
20. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска за декабрь 2021г. Составитель: Компания «RID Analytics» — независимая исследовательская и брокерская компания, сайт: www.ridasib.com. Телефон: (383) 203-25-41, 213-23-47»
21. «Справочник оценщика недвижимости — 2020.Земельные участки. Часть 2», Под ред. Л.А.Лейфера.
22. «Справочник Оценщика недвижимости — 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ

1. Документы, подтверждающие квалификацию и членство в саморегулируемой общественной организации





2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 21210В-400F015 **INSURANCE POLICY**
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Шувалова Наталья Сергеевна
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

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

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой явился оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	300 000 руб. 00 коп.	Страховая премия	1 000 руб. 00 коп.
Плата за полис	1 000 руб. 00 коп.	Оплата за полис	1 000 руб. 00 коп.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	(Плата за полис в руб. 00 коп.)	Оплата за полис	(Оплата за полис в руб. 00 коп.)
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» июля 2021 г.	Оплата за полис	0,3334%
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «06» июля 2021 г.	Оплата за полис	по «05» июля 2022 г.

Общие 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).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, Новосибирская филиал:
г. Новосибирск, ул. Гоголя, д.42;
От имени Страховщика: / И. С. Дроздов
М.П. Место выдачи: Страхового полиса: г. Новосибирск, ул. Островная, д.42, Новосибирская филиал: г. Новосибирск, ул. Гоголя, д.42, 11.09.2015 г. № 00021-03, 06.09.2021-04, 06.09.2021-05, 16.09.2021-06, 17.09.2021-07, 18.09.2021-08, 19.09.2021-09, 20.09.2021-10, 21.09.2021-11, 22.09.2021-12, 23.09.2021-13, 24.09.2021-14, 25.09.2021-15, 26.09.2021-16, 27.09.2021-17, 28.09.2021-18, 29.09.2021-19, 30.09.2021-20, 01.10.2021-21, 02.10.2021-22, 03.10.2021-23, 04.10.2021-24, 05.10.2021-25, 06.10.2021-26, 07.10.2021-27, 08.10.2021-28, 09.10.2021-29, 10.10.2021-30, 11.10.2021-31, 12.10.2021-32, 13.10.2021-33, 14.10.2021-34, 15.10.2021-35, 16.10.2021-36, 17.10.2021-37, 18.10.2021-38, 19.10.2021-39, 20.10.2021-40, 21.10.2021-41, 22.10.2021-42, 23.10.2021-43, 24.10.2021-44, 25.10.2021-45, 26.10.2021-46, 27.10.2021-47, 28.10.2021-48, 29.10.2021-49, 30.10.2021-50, 31.10.2021-51, 01.11.2021-52, 02.11.2021-53, 03.11.2021-54, 04.11.2021-55, 05.11.2021-56, 06.11.2021-57, 07.11.2021-58, 08.11.2021-59, 09.11.2021-60, 10.11.2021-61, 11.11.2021-62, 12.11.2021-63, 13.11.2021-64, 14.11.2021-65, 15.11.2021-66, 16.11.2021-67, 17.11.2021-68, 18.11.2021-69, 19.11.2021-70, 20.11.2021-71, 21.11.2021-72, 22.11.2021-73, 23.11.2021-74, 24.11.2021-75, 25.11.2021-76, 26.11.2021-77, 27.11.2021-78, 28.11.2021-79, 29.11.2021-80, 30.11.2021-81, 01.12.2021-82, 02.12.2021-83, 03.12.2021-84, 04.12.2021-85, 05.12.2021-86, 06.12.2021-87, 07.12.2021-88, 08.12.2021-89, 09.12.2021-90, 10.12.2021-91, 11.12.2021-92, 12.12.2021-93, 13.12.2021-94, 14.12.2021-95, 15.12.2021-96, 16.12.2021-97, 17.12.2021-98, 18.12.2021-99, 19.12.2021-100, 20.12.2021-101, 21.12.2021-102, 22.12.2021-103, 23.12.2021-104, 24.12.2021-105, 25.12.2021-106, 26.12.2021-107, 27.12.2021-108, 28.12.2021-109, 29.12.2021-110, 30.12.2021-111, 31.12.2021-112, 01.01.2022-113, 02.01.2022-114, 03.01.2022-115, 04.01.2022-116, 05.01.2022-117, 06.01.2022-118, 07.01.2022-119, 08.01.2022-120, 09.01.2022-121, 10.01.2022-122, 11.01.2022-123, 12.01.2022-124, 13.01.2022-125, 14.01.2022-126, 15.01.2022-127, 16.01.2022-128, 17.01.2022-129, 18.01.2022-130, 19.01.2022-131, 20.01.2022-132, 21.01.2022-133, 22.01.2022-134, 23.01.2022-135, 24.01.2022-136, 25.01.2022-137, 26.01.2022-138, 27.01.2022-139, 28.01.2022-140, 29.01.2022-141, 30.01.2022-142, 31.01.2022-143, 01.02.2022-144, 02.02.2022-145, 03.02.2022-146, 04.02.2022-147, 05.02.2022-148, 06.02.2022-149, 07.02.2022-150, 08.02.2022-151, 09.02.2022-152, 10.02.2022-153, 11.02.2022-154, 12.02.2022-155, 13.02.2022-156, 14.02.2022-157, 15.02.2022-158, 16.02.2022-159, 17.02.2022-160, 18.02.2022-161, 19.02.2022-162, 20.02.2022-163, 21.02.2022-164, 22.02.2022-165, 23.02.2022-166, 24.02.2022-167, 25.02.2022-168, 26.02.2022-169, 27.02.2022-170, 28.02.2022-171, 29.02.2022-172, 01.03.2022-173, 02.03.2022-174, 03.03.2022-175, 04.03.2022-176, 05.03.2022-177, 06.03.2022-178, 07.03.2022-179, 08.03.2022-180, 09.03.2022-181, 10.03.2022-182, 11.03.2022-183, 12.03.2022-184, 13.03.2022-185, 14.03.2022-186, 15.03.2022-187, 16.03.2022-188, 17.03.2022-189, 18.03.2022-190, 19.03.2022-191, 20.03.2022-192, 21.03.2022-193, 22.03.2022-194, 23.03.2022-195, 24.03.2022-196, 25.03.2022-197, 26.03.2022-198, 27.03.2022-199, 28.03.2022-200, 29.03.2022-201, 30.03.2022-202, 31.03.2022-203, 01.04.2022-204, 02.04.2022-205, 03.04.2022-206, 04.04.2022-207, 05.04.2022-208, 06.04.2022-209, 07.04.2022-210, 08.04.2022-211, 09.04.2022-212, 10.04.2022-213, 11.04.2022-214, 12.04.2022-215, 13.04.2022-216, 14.04.2022-217, 15.04.2022-218, 16.04.2022-219, 17.04.2022-220, 18.04.2022-221, 19.04.2022-222, 20.04.2022-223, 21.04.2022-224, 22.04.2022-225, 23.04.2022-226, 24.04.2022-227, 25.04.2022-228, 26.04.2022-229, 27.04.2022-230, 28.04.2022-231, 29.04.2022-232, 30.04.2022-233, 01.05.2022-234, 02.05.2022-235, 03.05.2022-236, 04.05.2022-237, 05.05.2022-238, 06.05.2022-239, 07.05.2022-240, 08.05.2022-241, 09.05.2022-242, 10.05.2022-243, 11.05.2022-244, 12.05.2022-245, 13.05.2022-246, 14.05.2022-247, 15.05.2022-248, 16.05.2022-249, 17.05.2022-250, 18.05.2022-251, 19.05.2022-252, 20.05.2022-253, 21.05.2022-254, 22.05.2022-255, 23.05.2022-256, 24.05.2022-257, 25.05.2022-258, 26.05.2022-259, 27.05.2022-260, 28.05.2022-261, 29.05.2022-262, 30.05.2022-263, 31.05.2022-264, 01.06.2022-265, 02.06.2022-266, 03.06.2022-267, 04.06.2022-268, 05.06.2022-269, 06.06.2022-270, 07.06.2022-271, 08.06.2022-272, 09.06.2022-273, 10.06.2022-274, 11.06.2022-275, 12.06.2022-276, 13.06.2022-277, 14.06.2022-278, 15.06.2022-279, 16.06.2022-280, 17.06.2022-281, 18.06.2022-282, 19.06.2022-283, 20.06.2022-284, 21.06.2022-285, 22.06.2022-286, 23.06.2022-287, 24.06.2022-288, 25.06.2022-289, 26.06.2022-290, 27.06.2022-291, 28.06.2022-292, 29.06.2022-293, 30.06.2022-294, 01.07.2022-295, 02.07.2022-296, 03.07.2022-297, 04.07.2022-298, 05.07.2022-299, 06.07.2022-300, 07.07.2022-301, 08.07.2022-302, 09.07.2022-303, 10.07.2022-304, 11.07.2022-305, 12.07.2022-306, 13.07.2022-307, 14.07.2022-308, 15.07.2022-309, 16.07.2022-310, 17.07.2022-311, 18.07.2022-312, 19.07.2022-313, 20.07.2022-314, 21.07.2022-315, 22.07.2022-316, 23.07.2022-317, 24.07.2022-318, 25.07.2022-319, 26.07.2022-320, 27.07.2022-321, 28.07.2022-322, 29.07.2022-323, 30.07.2022-324, 31.07.2022-325, 01.08.2022-326, 02.08.2022-327, 03.08.2022-328, 04.08.2022-329, 05.08.2022-330, 06.08.2022-331, 07.08.2022-332, 08.08.2022-333, 09.08.2022-334, 10.08.2022-335, 11.08.2022-336, 12.08.2022-337, 13.08.2022-338, 14.08.2022-339, 15.08.2022-340, 16.08.2022-341, 17.08.2022-342, 18.08.2022-343, 19.08.2022-344, 20.08.2022-345, 21.08.2022-346, 22.08.2022-347, 23.08.2022-348, 24.08.2022-349, 25.08.2022-350, 26.08.2022-351, 27.08.2022-352, 28.08.2022-353, 29.08.2022-354, 30.08.2022-355, 31.08.2022-356, 01.09.2022-357, 02.09.2022-358, 03.09.2022-359, 04.09.2022-360, 05.09.2022-361, 06.09.2022-362, 07.09.2022-363, 08.09.2022-364, 09.09.2022-365, 10.09.2022-366, 11.09.2022-367, 12.09.2022-368, 13.09.2022-369, 14.09.2022-370, 15.09.2022-371, 16.09.2022-372, 17.09.2022-373, 18.09.2022-374, 19.09.2022-375, 20.09.2022-376, 21.09.2022-377, 22.09.2022-378, 23.09.2022-379, 24.09.2022-380, 25.09.2022-381, 26.09.2022-382, 27.09.2022-383, 28.09.2022-384, 29.09.2022-385, 30.09.2022-386, 01.10.2022-387, 02.10.2022-388, 03.10.2022-389, 04.10.2022-390, 05.10.2022-391, 06.10.2022-392, 07.10.2022-393, 08.10.2022-394, 09.10.2022-395, 10.10.2022-396, 11.10.2022-397, 12.10.2022-398, 13.10.2022-399, 14.10.2022-400, 15.10.2022-401, 16.10.2022-402, 17.10.2022-403, 18.10.2022-404, 19.10.2022-405, 20.10.2022-406, 21.10.2022-407, 22.10.2022-408, 23.10.2022-409, 24.10.2022-410, 25.10.2022-411, 26.10.2022-412, 27.10.2022-413, 28.10.2022-414, 29.10.2022-415, 30.10.2022-416, 31.10.2022-417, 01.11.2022-418, 02.11.2022-419, 03.11.2022-420, 04.11.2022-421, 05.11.2022-422, 06.11.2022-423, 07.11.2022-424, 08.11.2022-425, 09.11.2022-426, 10.11.2022-427, 11.11.2022-428, 12.11.2022-429, 13.11.2022-430, 14.11.2022-431, 15.11.2022-432, 16.11.2022-433, 17.11.2022-434, 18.11.2022-435, 19.11.2022-436, 20.11.2022-437, 21.11.2022-438, 22.11.2022-439, 23.11.2022-440, 24.11.2022-441, 25.11.2022-442, 26.11.2022-443, 27.11.2022-444, 28.11.2022-445, 29.11.2022-446, 30.11.2022-447, 01.12.2022-448, 02.12.2022-449, 03.12.2022-450, 04.12.2022-451, 05.12.2022-452, 06.12.2022-453, 07.12.2022-454, 08.12.2022-455, 09.12.2022-456, 10.12.2022-457, 11.12.2022-458, 12.12.2022-459, 13.12.2022-460, 14.12.2022-461, 15.12.2022-462, 16.12.2022-463, 17.12.2022-464, 18.12.2022-465, 19.12.2022-466, 20.12.2022-467, 21.12.2022-468, 22.12.2022-469, 23.12.2022-470, 24.12.2022-471, 25.12.2022-472, 26.12.2022-473, 27.12.2022-474, 28.12.2022-475, 29.12.2022-476, 30.12.2022-477, 31.12.2022-478, 01.01.2023-479, 02.01.2023-480, 03.01.2023-481, 04.01.2023-482, 05.01.2023-483, 06.01.2023-484, 07.01.2023-485, 08.01.2023-486, 09.01.2023-487, 10.01.2023-488, 11.01.2023-489, 12.01.2023-490, 13.01.2023-491, 14.01.2023-492, 15.01.2023-493, 16.01.2023-494, 17.01.2023-495, 18.01.2023-496, 19.01.2023-497, 20.01.2023-498, 21.01.2023-499, 22.01.2023-500, 23.01.2023-501, 24.01.2023-502, 25.01.2023-503, 26.01.2023-504, 27.01.2023-505, 28.01.2023-506, 29.01.2023-507, 30.01.2023-508, 31.01.2023-509, 01.02.2023-510, 02.02.2023-511, 03.02.2023-512, 04.02.2023-513, 05.02.2023-514, 06.02.2023-515, 07.02.2023-516, 08.02.2023-517, 09.02.2023-518, 10.02.2023-519, 11.02.2023-520, 12.02.2023-521, 13.02.2023-522, 14.02.2023-523, 15.02.2023-524, 16.02.2023-525, 17.02.2023-526, 18.02.2023-527, 19.02.2023-528, 20.02.2023-529, 21.02.2023-530, 22.02.2023-531, 23.02.2023-532, 24.02.2023-533, 25.02.2023-534, 26.02.2023-535, 27.02.2023-536, 28.02.2023-537, 29.02.2023-538, 01.03.2023-539, 02.03.2023-540, 03.03.2023-541, 04.03.2023-542, 05.03.2023-543, 06.03.2023-544, 07.03.2023-545, 08.03.2023-546, 09.03.2023-547, 10.03.2023-548, 11.03.2023-549, 12.03.2023-550, 13.03.2023-551, 14.03.2023-552, 15.03.2023-553, 16.03.2023-554, 17.03.2023-555, 18.03.2023-556, 19.03.2023-557, 20.03.2023-558, 21.03.2023-559, 22.03.2023-560, 23.03.2023-561, 24.03.2023-562, 25.03.2023-563, 26.03.2023-564, 27.03.2023-565, 28.03.2023-566, 29.03.2023-567, 30.03.2023-568, 31.03.2023-569, 01.04.2023-570, 02.04.2023-571, 03.04.2023-572, 04.04.2023-573, 05.04.2023-574, 06.04.2023-575, 07.04.2023-576, 08.04.2023-577, 09.04.2023-578, 10.04.2023-579, 11.04.2023-580, 12.04.2023-581, 13.04.2023-582, 14.04.2023-583, 15.04.2023-584, 16.04.2023-585, 17.04.2023-586, 18.04.2023-587, 19.04.2023-588, 20.04.2023-589, 21.04.2023-590, 22.04.2023-591, 23.04.2023-592, 24.04.2023-593, 25.04.2023-594, 26.04.2023-595, 27.04.2023-596, 28.04.2023-597, 29.04.2023-598, 30.04.2023-599, 01.05.2023-600, 02.05.2023-601, 03.05.2023-602, 04.05.2023-603, 05.05.2023-604, 06.05.2023-605, 07.05.2023-606, 08.05.2023-607, 09.05.2023-608, 10.05.2023-609, 11.05.2023-610, 12.05.2023-611, 13.05.2023-612, 14.05.2023-613, 15.05.2023-614, 16.05.2023-615, 17.05.2023-616, 18.05.2023-617, 19.05.2023-618, 20.05.2023-619, 21.05.2023-620, 22.05.2023-621, 23.05.2023-622, 24.05.2023-623, 25.05.2023-624, 26.05.2023-625, 27.05.2023-626, 28.05.2023-627, 29.05.2023-628, 30.05.2023-629, 31.05.2023-630, 01.06.2023-631, 02.06.2023-632, 03.06.2023-633, 04.06.2023-634, 05.06.2023-635, 06.06.2023-636, 07.06.2023-637, 08.06.2023-638, 09.06.2023-639, 10.06.2023-640, 11.06.2023-641, 12.06.2023-642, 13.06.2023-643, 14.06.2023-644, 15.06.2023-645, 16.06.2023-646, 17.06.2023-647, 18.06.2023-648, 19.06.2023-649, 20.06.2023-650, 21.06.2023-651, 22.06.2023-652, 23.06.2023-653, 24.06.2023-654, 25.06.2023-655, 26.06.2023-656, 27.06.2023-657, 28.06.2023-658, 29.06.2023-659, 30.06.2023-660, 01.07.2023-661, 02.07.2023-662, 03.07.2023-663, 04.07.2023-664, 05.07.2023-665, 06.07.2023-666, 07.07.2023-667, 08.07.2023-668, 09.07.2023-669, 10.07.2023-670, 11.07.2023-671, 12.07.2023-672, 13.07.2023-673, 14.07.2023-674, 15.07.2023-675, 16.07.2023-676, 17.07.2023-677, 18.07.2023-678, 19.07.2023-679, 20.07.2023-680, 21.07.2023-681, 22.07.2023-682, 23.07.2023-683, 24.07.2023-684, 25.07.2023-685, 26.07.2023-686, 27.07.2023-687, 28.07.2023-688, 29.07.2023-689, 30.07.2023-690, 31.07.2023-691, 01.08.2023-692, 02.08.2023-693, 03.08.2023-694, 04.08.2023-695, 05.08.2023-696, 06.08.2023-697, 07.08.2023-698, 08.0

8.2. ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Определение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 17 ноября 2021г.
2. Проект раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503.
3. Перечень объектов к оценке.
4. Приложение к Положению о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества ОАО «Сибэлектротерм», утвержденному общим собранием кредиторов 27.07.2018г.



8/2021-267676(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Резолютивная часть

г. Новосибирск

Дело № А45-11471/2014

17 ноября 2021 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Сорокиной Е.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хохуля Д.Б., рассмотрев заявление уполномоченного органа в делах о банкротстве, общества с ограниченной ответственностью «Астер Электро», акционерного общества «Сибирское специальное конструкторское бюро электротермического оборудования», общества с ограниченной ответственностью «Металлокомплект-КЯ» о признании недействительным решения комитета кредиторов от 29.07.2021,

руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим и иными лицами, участвующими в деле о банкротстве, определив порядок формирования лотов, предложенный уполномоченным органом в делах о банкротстве:

Лот № 1 Здание столовой с земельным участком № 3;

Лот № 2 Здание лесопилки с земельным участком № 6 (лесопилка с циклоном опилок, мостовой кран, въездные ворота на территорию);

Лот № 3 Земельные участки № 1, 2, 4, 12 в соответствии с ранее утвержденной схемой и расположенные на них объекты недвижимости:

Корпус № 1 (в здании расположены два бомбоубежища);

Нежилые помещения в здании инженерно-конструкторского корпуса;

Станция нейтрализации с подземными ёмкостями;
Будка охраны;
Производственное здание «Корпус № 2» с пристройкой 2а;
Административное здание АБК при корпусе № 2 с переходной галереей;
Здание депо кар;
Здание цеха товаров народного потребления;
Здание цеха № 18;
Компрессорная № 1;
Компрессорная № 2;
Градирни № 1,2;
Здание конторы цеха № 14;
Здание будки обходчика;
Здание участка 09;
Здание диспетчерской хранения металла;
Здание теплового пункта, а также коммунальные сети и производственное оборудование,
Лот № 4 земельные участки № 10,11 со зданиями складов и частью железнодорожных путей:
Здание склада площадью 1 100 кв.м;
Здание склада площадью 2 340 кв.м;
Здание склада площадью 3 636 кв.м. с помещением трансформаторной подстанции;
Здание склада 990 кв.м;
Здание склада площадью 913 кв.м.
Состав движимого имущества, расположенного в производственных корпусах, складах и иных объектах недвижимого имущества определить в соответствии с перечнем, предложенном в приложении.

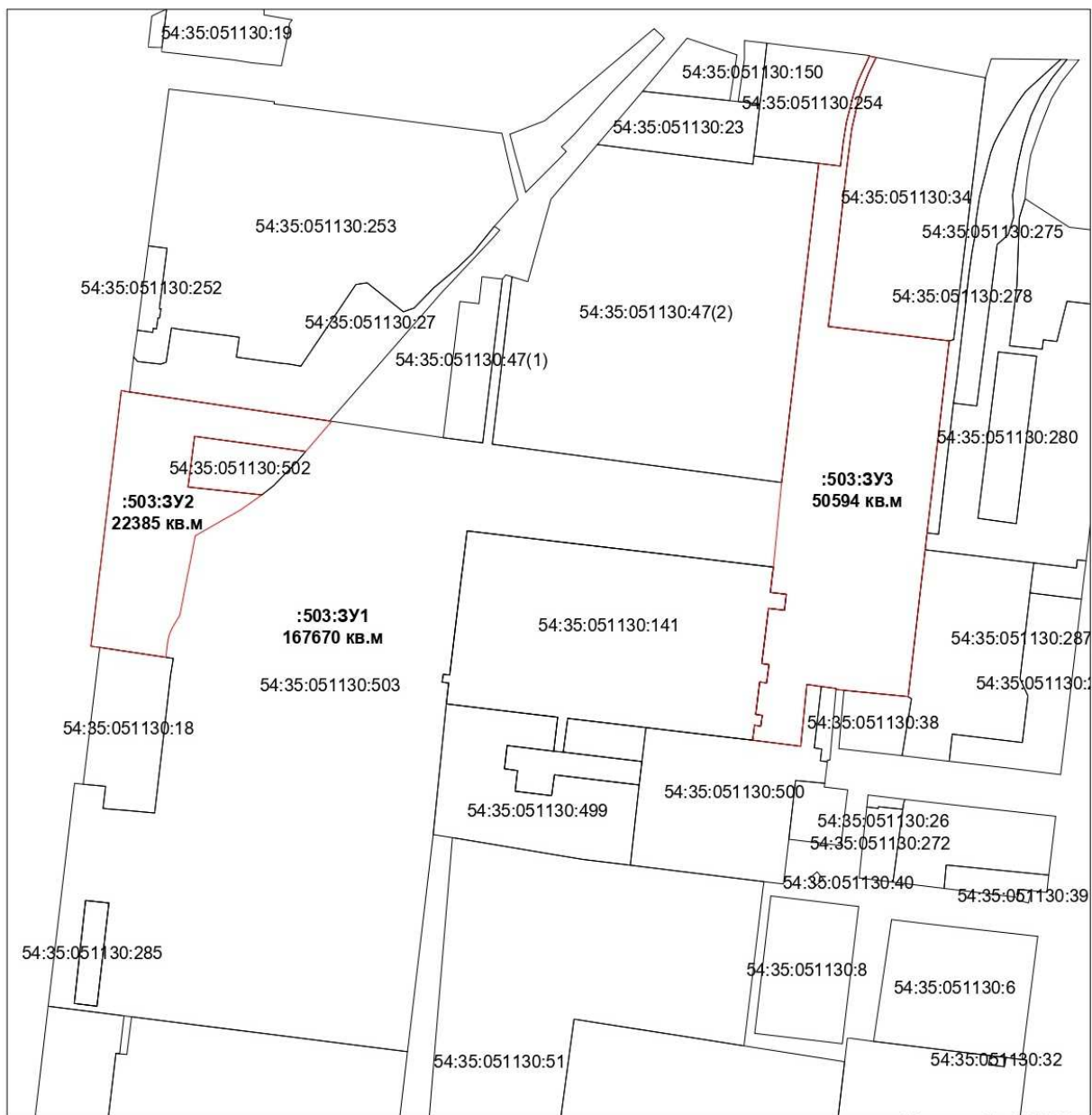
Определение может быть обжаловано в Седьмой апелляционный арбитражный суд (г. Томск) в течение десяти дней после его принятия. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Е.А. Сорокина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 01.06.2021 7:40:34
Кому выдана Сорокина Екатерина Анатольевна

Проект раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:503



Условные обозначения:

Масштаб: 1:5000

- обозначение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

- обозначение границ образуемых земельных участков (:503:3У1; :503:3У2; :503:3У3)

№ п/п	Производственный корпус	Площадь, кв.м.	Кол-во, шт.	Отчет об оценке	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	
1	Пилорама	1,344.00	1	отчет 021/19 от 06 мая 2019 г	44,827,000.00	42,365,166.67	

Местонахождение г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51

ОПИСЬ ПИЛОРАМА

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска	инвентарный	количеств, шт.	Отчет об оценке	Стоимость оборудования с НДС, руб.	Стоимость оборудования без учета НДС, руб.
1	Тележка межпролетная НО-89-60	1990	1069799/кп	1	отчет 210/19-11 от 23/09/2019	228,000.00	190,000.00
2	Тележка межпролетная НО-89-60	1990	1069800/кп	1	отчет 210/19-11 от 23/09/2019	228,000.00	190,000.00
3	Кран-балка г/п 3т		1061963	1	отчет 210/19-11 от 23/09/2019	107,000.00	89,166.67
4	Кран-балка г/п 3т		1061962	1	отчет 210/19-11 от 23/09/2019	107,000.00	89,166.67
5	Кран-балка г/п 3т		1061960	1	отчет 210/19-11 от 23/09/2019	107,000.00	89,166.67
6	Кран-балка г/п 5т	1994	1061961	1	отчет 210/19-11 от 23/09/2019	209,000.00	174,166.67
						821,666.68	

Итого стоимость лота 43,186,833.35

8.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Мессенджер

Объявление

Объявление

Объявление

Лейфер, Жив

+

← → ↺ ↻

novosibirsk.n1.ru/view/74384436/

🔍 📁 ⭐

📶 📶 📶 📶 📶

Google YouTube WildBerries.ru Вконтакте Pinterest Входящие - natalia... >> Другие закладки Список для чтения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам производственное помещение, 2-й Панфиловцев пе..., 23

9 ноя Обн. сегодня 97 (+1)

70 000 000 ₽
26 181 ₽/м²



2-й Панфиловцев переулок · мкр-н Сад Мичуринцев · Октябрьский район · Новосибирск

Параметры

Общая площадь 2673,7 м²

Этаж 1

Год постройки 2005

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. Комиссия Центрального Агентства Недвижимости по данному варианту 0,00%. Продажа производственного комплекса общей площадью 2 673,70 кв.м., в том числе 2 261,6 кв.м. - производственные площади, 412,1 кв.м. - складские помещения. Комплекс имеет два производственных этажа и технический этаж свободной планировки. Здание имеет три грузовых лифта, два из них до 2 этажа, третий грузоподъемность 5т до технического этажа. Все коммуникации - центральные. Мощность выделенная для здания 240 кВт. Земельный участок площадью 2657 кв.м. (0,26 Га) находится в собственности. Огороженная территория. Можно рассматривать как для пищевого, так и не для пищевого производства. Вариант Центрального агентства недвижимости 2044.

Агентство недвижимости
Центральное отдел
коммерческой
недвижимости
404 объявления
Внешний пользователь
+7 958 738-07-57

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

👍 Да

👎 Нет

🚫 Не дозволился

🗿 Пожаловаться

<https://novosibirsk.n1.ru/view/74384436/>

Недвижимость в Новосибирске · Продажа · Коммерческая · Производственные помещения · Непищевое, промышленное производство



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам производственное помещение, Оловозаводская, 25/1

8 сен 8 Обн. 29 янв 509 (+3)

30 990 000 ₽

35 539 ₽/м²



ул. Оловозаводская · Кировский район · Новосибирск · Ориентир: ТЦ МЕГА

Параметры

Общая площадь 872 м²
Этаж 1
Высота потолков 3 м
Мощность электросети 50 кВт
Отдельный вход есть
Парковка, количество мест 11-20
Интернет есть

Назначение помещения

Непищевое, промышленное производство

Предлагается отдельно стоящий, производственно-складской комплекс, полностью обособлен, огорожен, пропускной пункт, охрана, центральные коммуникации, офисная часть 187 кв.м., производственная 687 кв.м., высота потолков 3,50м., территория 0,26 га. Первая линия. Остановки общественного транспорта в пешей доступности. Есть арендатор окупаемость 10 лет.

Агентство недвижимости

Тренд Недвижимость

23 объявления

Олег Николаевич

+7 958 738-00-50

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?



Да



Нет



Не дозвонился

Написать сообщение

Пожаловаться

<https://novosibirsk.n1.ru/view/74062642/>

<https://novosibirsk.n1.ru/view/74809996/>



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам производственное помещение, 2-я Станционная, 38

28 мая · Обн. сегодня · 377 (+4)

858 000 ₽ в месяц

300 ₽/м² в месяц



ул. 2-я Станционная · Ленинский район · Новосибирск

Параметры

Общая площадь 2860 м²
 Этаж 1
 Высота потолков 4 м
 Мощность электросети 600 кВт
 Отдельный вход есть
 Парковка, количество мест 11-20
 Интернет есть

Назначение помещения

Пищевое производство

Сдается в аренду помещение, общей площадью 2860 кв.м., расположенное в отдельностоящем здании на огороженной, охраняемой территории. Площадка асфальтирована, есть запасной выезд, контрольно-пропускной пункт. Помещение расположено на -1 этаже (склады), 1,2 этаж (производственное помещение), 3 этаж (офисная часть), высота этажей переменная от 3 до 4 метров. Доступ в помещение осуществляется по нормам расположения пищевого производства: вход для сотрудников организации, загрузка сырья, выход готовой продукции, запасной вход. Зоны погрузки оснащены пандусами, в помещении установлены два грузовых лифта. Помещение с ремонтом, установлена ПОС, система видеонаблюдения, приточно-вытяжная вентиляция. Все коммуникации центральные, доступны лимиты по эл.энергии 800 кВт.

Агентство недвижимости

Жилфонд · НАР
 7 370 объявлений
 Светлана
 +7 903 997-61-88
 +7 958 611-00-13

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Написать сообщение

Пожаловаться

<https://novosibirsk.n1.ru/view/73073972/>

Недвижимость в Новосибирске · Аренда · Коммерческая · Производственные помещения



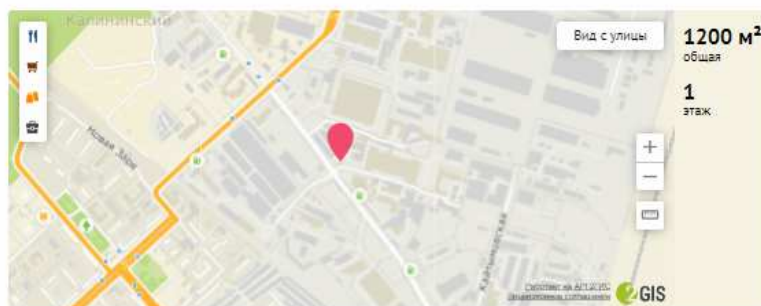
В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам производственное помещение, Писемского, 24

12 ноя · Обн. сегодня · 152 (+5)

300 000 Р в месяц

250 Р/м² в месяц



ул. Писемского - Калининский район - Новосибирск

Параметры

Общая площадь 1200 м²

Этаж 1

Отдельный вход есть

Комиссия Центрального агентства недвижимости по данному варианту 0%. Предлагается к аренде производственное помещение площадью 1200 кв. м. (890 кв.м. первый этаж + 310 второй этаж антресолли), расположенное в черте города, вблизи транспортной магистрали. Высота помещения до фермы составляет 6 м, до потолка 7 м, ворота высотой 4 м, два отдельных входа. На объекте имеется техническая вода, бетонный пол, система видеонаблюдения, пожарная сигнализация. Выделенная электрическая мощность 100 кВт. Температура воздуха внутри объекта поддерживается в районе +15-20 градусов. В арендную плату входят все коммунальные платежи, электричество оплачивается дополнительно. Вариант в базе Центрального агентства недвижимости 5732.

Агентство недвижимости

Центральный отдел

коммерческой

недвижимости

404 объявления

Внешний пользователь

+7 958 738-16-25

Звоните, Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да

Нет

Не дозволил

Пожаловаться

<https://novosibirsk.n1.ru/view/74404359/>

20 авг · 06н.11 фев · 864 (+9)

230 Р/м² в месяц



Общая площадь	756 м ²
Этаж	1
Высота потолков	8 м
Мощность электросети	100 кВт
Отдельный вход	нет
Интернет	есть
Коммунальные платежи	не включены в стоимость

Непищевое, промышленное производство

 Пожаловаться

Мессенджеры

Купить коммерческую

Продажа

Продажа коммерческой

Объявления

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/267867111/

Google YouTube WildBerries.ru Вконтакте Pinterest

Другие закладки

Список для чтения

циан

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Новосибирске

Коммерческая

Продажа коммерческих участков в Новосибирске

Пашино мкр

Калининский

вчера, 12:31

76 просмотров, 2 за сегодня

Р Платное

Коммерческая земля, 450 сот.

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Калининский, Пашино микрорайон, ул. Магистральная На карте

В избранное

8 фото












450.0 сот.

Земли промышленности

Площадь

Категория

Предлагается в продажу земельный участок, площадью 4,5 Га. Расположен на первой линии, 500м до перекрестка с ул.Магистральной и 3,5км до Северного объезда. Земельный участок оформлен в собственность. Категория земель - земли населенных пунктов. Железнодорожный тупик на границе участка. Прекрасно подойдет под малоэтажное строительство, производственное направление или логистический комплекс.

39 000 000 Р

86 667 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

Жилфонд

Агентство недвижимости

Ещё 287 объектов

+7 903 939-36-09

+7 958 611-00-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните завтра: +79039393609, +79586110013

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/267867111/>

117

Продам коммерческую землю, Новосибирск

12 дек Обнов. сегодня 104 (+1)

6 734 000 ₽

100 507 ₽/сотку



Новосибирск - Ориентир: ул. Большая

Параметры

Площадь участка 67 соток

Канализация нет

Асфальтовая дорога есть

Продаётся земельный участок от 0,5 Га до 4 Га, промышленного назначения с экономической выгодой 50%.

Есть Газ, электричество

Участок имеет Железнодорожную грузовую ветку с возможностью подачи Ж/Д вагонов и платформ.

Местоположение в районе 2-ая Станционная, завод Балтика

Участок расположен в экономически выгодной промышленной зоны г. Новосибирска.

Что является преимуществом для строительства производственного здания или склада.

По соседству расположены различные производственные и торговые предприятия, склады, транспортные компании, вдоль участка асфальтированная автодорога.

В пешей доступности автобусная остановка с 6 маршрутами.

[Подробнее](#)

Агентство недвижимости

Агент 54

66 объявлений

Владимир Михайлович

+7 958 611-28-74

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да

Нет

Не дозвонился

[Написать сообщение](#)

[Пожаловаться](#)

<https://novosibirsk.n1.ru/view/74555072/>

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Оборудование для биз... Поиск по объявлениям Октябрьский Радиус Найти

Октябрьский - Промышленное

Тележка межцеговая на рельсовом ходу 200 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 5 февраля в 20:28



Состояние: Б/у

Республика Башкортостан, Октябрьский, Трудовая ул., 1/8 Показать карту

Продам тележки межцеговые, межпролетные телеги на рельсовом ходу с электроприводом в хорошем рабочем состоянии для перевозки крупногабаритных грузов, оборудования, металла, древесины. Ширина колеи 1590 мм

Грузоподъемность 10-15 тн.

1) длина 9 м ширина 2 м высота 0,5 м

2) длина 8м, ширина 3м, высота 0,7м

Цена за ед. с демонтажем и погрузкой.

8 495 414-33-17

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

ООО "Меткон"

4,0 4 отзыва

Компания

На Авито с ноября 2011

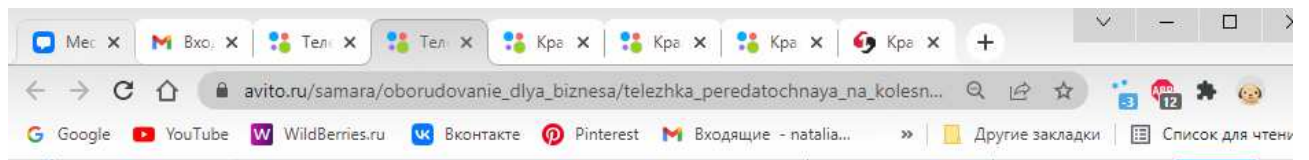
74 объявления пользователя

Контактное лицо

Андрей

№ 1958574951, 1723 (+4)

https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/teleshka_mezhtsehovaya_na_relsovom_hodu_1958574951



Самара · Оборудование · Промышленное

Тележка передаточная на колесном ходу (10 тонн)

255 000 ₽

Объявление снято с публикации. [Посмотреть другие объявления в этой категории](#)



КранДеталь. Промышленное оборудование для производства Компания

Оценить продавца

Контактное лицо
Менеджер

№ 2272564470, 36



Состояние: Новое

Тележка передаточная на колесном ходу (10 тонн)

Произведем и поставим Рельсовые тележки в течение 25 дней по всей России и СНГ

О ЗАВОДЕ КРАНДЕТАЛЬ

- 📍 Собственное производство и офис в Калуге
 - 🚚 Отправка по всей России и СНГ через ТК ("ПЭК", "Деповые линии", "ЖелДорЭкспедиция")
 - 🕒 Поставим нестандартное оборудование в срок до 25 дней
 - ✅ В среднем выполняем ~250 заказов/год
 - ⚙️ Производим как типовое, так и узко-специализированное грузоподъемное и складское оборудование для широкого спектра производств: от легкой промышленности, до горно-обогатительных, металлургических комбинатов, портов и предприятий других сфер
 - ⚙️ Просчет нестандартной конструкции за 2 дня
 - 📄 Гарантия 1 год на оборудование и комплектующие
- ВЫГОДЫ
- 📊 Быстрый и точный расчет в течение 1-3 дней (в зависимости от сложности оборудования)
 - 💰 Цена на 15-35% ниже рыночной, при лучшем качестве продукции
 - 🔄 Производим по оборудованию по ТЗ
 - 📹 Отправляем фото и видео производственного процесса и видео этапа испытаний
 - 📄 Гарантия 1 год на оборудование и комплектующие

https://www.avito.ru/samara/oborudovanie_dlya_biznesa/telezha_peredatochnaya_na_kolesnom_hodu_10_tonn_2272564470

Мес x Вхо x Тел x Тел x Кра x Кра x Кра x Кра x +

avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_3.2_t_2081153653

Google YouTube WildBerries.ru Вконтакте Pinterest Входящие - natalia... Другие закладки Список для чтения

Для бизнеса Магазины Помощь

Мои объявления Наталья ~ Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Оборудование для биз... Поиск по объявлениям Казань Радиус / Метро / Район Найти

Казань Промышленное

Кран балка 3.2 т

37 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 февраля в 13:15



8 969 889-64-44

Написать сообщение

Руслан Зайниев
Частное лицо
На Авито с июля 2017

№ 2081153653, 302 (+3)

Состояние: Б/у

Республика Татарстан, Казань
 • Кремлёвская, 100 м • Площадь Тукая, 1.5 км
 • Козья Слобода, 2.4 км [Показать карту](#)

Кран балка 3.2 т в рабочем состоянии. Находиться в Аксубаево. Возможна доставка до Казани.

https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_3.2_t_2081153653

Мес x Вхс x Тел x Тел x Кра x Кра x Кра x Кра x +

avito.ru/krasnoborsk/remont_i_stroitelstvo/kran_balka_2158185674

Google YouTube WildBerries.ru Вконтакте Pinterest Входящие - natalia... >> Другие закладки Список для чтения

Для бизнеса Магазины Помощь Мои объявления Наталья ~ Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Ремонт и строительство Поиск по объявлениям Красноборск Радиус Найти

Красноборск · ... · Ремонт и строительство · Инструменты · Другое

Кран балка

15 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 4 февраля в 01:45



8 911 056-27-09

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дмитрий Медуницын
5,0 ★★★★★ 1 отзыв
Частное лицо
На Avito с марта 2020



№ 2158185674, 463 (+2)

Вид товара: Инструменты
Состояние: Б/у

Архангельская область, Красноборский р-н, муниципальное образование Алексеевское, д. Фроловская [Показать карту](#)

кран балка 3 т

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торгуеместен? Отправите Avito Доставкой? Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/krasnoborsk/remont_i_stroitelstvo/kran_balka_2158185674

Санкт-Петербург · ... · Промышленное

Кран балка опорная

99 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

16 февраля в 13:01



8 473 300-39-19

Написать сообщение

"Лидер-Металлист" - производство
промышленных кранов
Компания

Контактное лицо
Светлана

№ 2350400457, 75 (+2)

Состояние: Новое

Санкт-Петербург, Гражданский пр-т

● Академическая, 900 м ● Гражданский проспект, 1,9 км
● Политехническая, 2,2 км

Показать карту

Кран балка опорная

Грузоподъемность - 5т

ЗАВОД - ИЗГОТОВИТЕЛЬ РАБОТАЕМ БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ! Подберем
грузоподъемное оборудование под ваш бюджет и доставим в любую точку России за
минимальный срок!

Позвоните прямо сейчас и получите скидку 10%

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_opornaya_2350400457

Кран мостовой электрический подвесной (кран-балка) 5 тонн

Информация | Характеристики | Описание | Ещё ищут | У нас покупают | Похожие товары | Товар на сайте компании «ООО"КТС"»

Чебоксары | Просмотров: 76 | ID: 23575498



Неправильная категория для товара

Характеристики

Тип	Подвесные
Вид	Однобалочные
Состояние	Хорошее
Б/у	Да

Описание

Продается кран мостовой электрический однопролётный подвесной (кран-балка, кран балка). Грузоподъемность: 5,0 тонн. Ширина пролета 7,2м. Общая длина моста 10,0м. Двухтавр 36М. Мотор-редуктор 1шт. Усилен швеллером 23 (на расстоянии 94см от балки). Внешний Ф колеса 25мм.

От 100 000 руб. / шт

В наличии

[Купить](#)

+7 Показать номер

Отправить сообщение

Запрос звонка

Поставщик

ООО"КТС"

Все предложения продавца

Юрий

Чебоксары

+7 Показать номер

Достижения

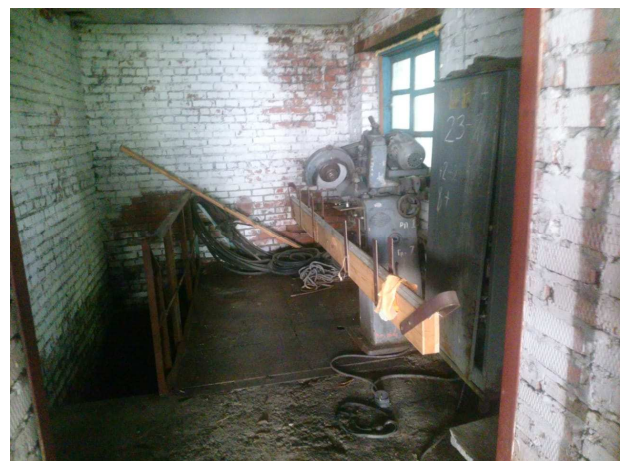
2 года на портале

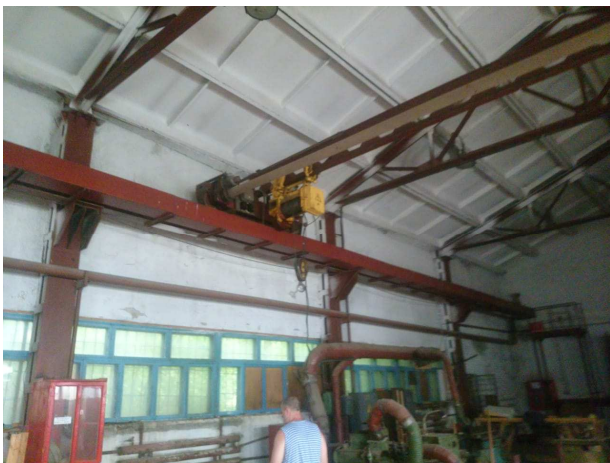
Низкое качество обслуживания

<https://promportal.su/goods/23575498/kran-mostovoy-elektricheskiy-podvesnoy-kran-balka-5-tonn.htm>

8.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







8.5. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

8.6. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ

Другие документы Заказчиком не предоставлены.

