



ОТЧЕТ О ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

имущества, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1:

- Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252
- Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253
- Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249
- Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254
- Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255
- Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250
- Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248
- Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256
- Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77
- Движимое имущество в количестве 7 наименований

ОТЧЕТ № 44_08-19 от 29.09.2020 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 11.08.2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Базис-Э» в лице Конкурсного управляющего Тажгуловой Сауле Муратовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 09.06.2020г. по делу № А45-22126/2019

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	10
2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	10
2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	13
2.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	16
2.6 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	17
2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	18
2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	19
2.8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	20
3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	21
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ	24
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
4.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
4.6. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	51
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	52
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК	

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	52
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	60
5.3. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ	63
5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	68
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	87
5.6. СНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	100
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	101
7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА.....	103
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	114
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	139
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	96
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	109
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	116
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	123
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	128
16. ГЛОССАРИЙ	129
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	132

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором № 44_08-19 от 01.09.2020 года.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

- Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1;
- Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77;
- Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия;

- Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшнековый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол КТ-80, Страна производитель Германия;
- Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия;
- Станок форматно-раскроечный LAZZARI TEMA-3200, Страна производитель Италия;
- Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшнековый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия;
- Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия;
- Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года¹ (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО № 10), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Сводом стандартов и правил «Ассоциации «РОО» 2015», утвержденным протоколом Совета «Ассоциации «РОО» 07-Р от 23.12.2015 г.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки Объекта.

Осмотр Объекта оценки производился 07 августа 2020 года. Описание оцениваемого Объекта приведено в отчете об оценке. Оценка производилась с целью определения рыночной стоимости для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

¹ Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, №145-ФЗ от 08.06.2015г.

Таким образом, полученные результаты определения величины рыночной стоимости объектов оценки при применении различных подходов к оценке представлены в таблице №1.

Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	49 811 441	51 828 102
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	45 681 508	46 979 329
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	10 100 985	8 161 046
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	2 070 173	1 629 658
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	5 658 000	4 554 938
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	661 118	446 181
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	2 682 750	2 187 018
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	21 586 427	20 064 928

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
9	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия	3 491 951	Не применялся	Не применялся
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшnekовый, калибровочный стол, гусеничное тянущее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол KT-80, Страна производитель Германия	1 259 358	Не применялся	Не применялся
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянущее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия	Не применялся	642 277	Не применялся
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI ТЕМА-3200, Страна производитель Италия	103 917	Не применялся	Не применялся
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшnekовый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянущее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия	1 259 358	Не применялся	Не применялся
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	Не применялся	88 449	Не применялся
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	Не применялся	88 449	Не применялся
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77	Не применялся	47 311 398	Не применялся

Таблица 2. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	50 820 000
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	46 330 000
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	9 131 000
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	1 850 000
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	5 106 000
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	554 000
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	2 435 000
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	20 826 000
9	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия	3 492 000
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшнековый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол КТ-80, Страна производитель Германия	1 259 000
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия	642 000
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI TEMA-3200, Страна производитель Италия	104 000
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 P двухшнековый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия	1 259 000

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно без НДС
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	88 000
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	88 000
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77 ²	1 000
ИТОГО		143 985 000

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Базис-Э», без учета НДС 20%, по состоянию на 11 августа 2020 года округленно, составляет:

143 985 000 (Сто сорок три миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Роял-Эдвайзерс»

Смирнов В.И.

Оценщик

Гридина О. А.

25 сентября 2020 г.

² Стоимость права аренды земельного участка определена в размере условной стоимости (для целей совершения сделки купли при реализации на торгах), так как согласно п. 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости» и стоимость рассматриваемого права аренды земельного участка учтена в стоимости оцениваемых помещений.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку объекта оценки

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
Основание для проведения исполнителем оценки Объекта:	№ 44_08-19 от 01.09.2020 года
Объект оценки ³ :	<ul style="list-style-type: none">- Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1- Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1- Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1- Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1- Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1- Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1- Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер:

³ Более подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 4. «Описание объекта оценки»

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
	<p>54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</p> <p>- Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</p> <p>- Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77</p> <p>- Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия</p> <p>- Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшнековый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол KT-80, Страна производитель Германия</p> <p>- Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия</p> <p>- Станок форматно-раскроечный LAZZARI TEMA-3200, Страна производитель Италия</p> <p>- Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 P двухшнековый, калибровочный стол KTB-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия</p> <p>- Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия</p> <p>- Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объектом оценки является 8 нежилых помещений по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1 и 7 объектов движимого имущества, 1 земельный участок
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Приведено в Разделе 4 настоящего Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;:	Право собственности на 8 нежилых помещений, и 7 объектов недвижимого имущества. Право аренды на земельный участок. В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Правообладатель оцениваемого имущества:	Общество с ограниченной ответственностью «Базис-Э», ИНН 5404014985, КПП 540401001, ОГРН 1155476074962 присвоен 08.07.2015 г., юридический адрес: 630071, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1, оф. 43
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества на торгах в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
результатов оценки	промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	11.08.2020 г.
Срок проведения оценки:	01.09.2020 г. – 29.09.2020 г.
Дата составления Отчета:	29.09.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения изложены в п. 2.3 настоящего Отчета

Таблица 4. Объекты оценки

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
9	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшнековый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол КТ-80, Страна производитель Германия
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI ТЕМА-3200, Страна производитель Италия
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшнековый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77

2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	49 811 441	51 828 102
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	45 681 508	46 979 329
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	10 100 985	8 161 046
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	2 070 173	1 629 658
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	5 658 000	4 554 938
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	661 118	446 181
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	2 682 750	2 187 018
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	21 586 427	20 064 928

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
9	Оборудование для смещивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия	3 491 951	Не применялся	Не применялся
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшnekовый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол KT-80, Страна производитель Германия	1 259 358	Не применялся	Не применялся
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия	Не применялся	642 277	Не применялся
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI ТЕМА-3200, Страна производитель Италия	103 917	Не применялся	Не применялся
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшnekовый, калибровочный стол KTB-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия	1 259 358	Не применялся	Не применялся
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	Не применялся	88 449	Не применялся
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	Не применялся	88 449	Не применялся
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77	Не применялся	47 311 398	Не применялся

2.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. не округленно без НДС	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	50 819 771	50 820 000
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	46 330 418	46 330 000
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	9 131 016	9 131 000
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	1 849 915	1 850 000
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	5 106 469	5 107 000
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	553 649	554 000
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	2 434 884	2 435 000
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	20 825 678	20 826 000
9	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия	3 491 951	3 492 000
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшnekовый, калибровочный стол, гусеничное тянущее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол КТ-80, Страна производитель Германия	1 259 358	1 259 000

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. не округленно без НДС	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно без НДС
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия	642 277	642 000
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI ТЕМА-3200, Страна производитель Италия	103 917	104 000
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшнековый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия	1 259 358	1 259 000
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	88 449	88 000
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	88 449	88 000
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77	47 311 398	47 311 000
итого		191 357 547	191 356 000

2.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel.

11. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

12. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают **достоверность** настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

14. 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, поэтому информация считается **достаточной**.

2.6 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015г. №328

2. «Свод стандартов и правил «Ассоциации «РОО» 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («Ассоциации «РОО») и включен в реестр членов «Ассоциации «РОО».

Используемые в настоящем Отчете стандарты «Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
1	2
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»
ИНН/КПП	7729665944/772901001
ОГРН	1107746840410 от 14.10.2010
Банковские реквизиты	БАНК ПАО «Сбербанк», БИК 044525225, К/С 30101810400000000225, Р/С 40702810738000164312
Фактический адрес:	119571, г. Москва, Набережная Академика Туполева 15с2

Реквизит	Значение
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица:	Договор № 433-101096/19 от 27.12.2019 г., выдан СПАО «Ингосстрах», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.
Сведения о независимости Исполнителя:	Требования о независимости выполнено

2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
1	2
Оценщик	Гридина Ольга Александровна
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.
Квалификационный аттестат:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006934-1 от 26.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 26.03.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006935-2 от 26.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 26.03.2021 г.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков :	Действительный член СРО «Ассоциации «РОО», регистрационный № 000083 от 09.07.2007 г. С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств поnim реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).
Местонахождение СРО оценщика:	107078, г. Москва, 1-ый Басманnyй пер., д.2а, стр.1
Местонахождение Оценщика:	119571, г. Москва, Набережная Академика Туполева 15с2
Почтовый адрес:	119571, г. Москва, Набережная Академика Туполева 15с2
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1600871615 от 13.09.2019 г. Срок действия договора (полиса): с 19.09.2019 г. по 18.09.2020 г. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
Контакты оценщика	119571, г. Москва, Набережная Академика Туполева 15с2 info@royaladvisers.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 года
Сведения о независимости Оценщика:	Требования о независимости выполнено

Копии выписки из реестра СРО и страховых полисов, представлены в **Приложении №3**

«Копии выписки из реестра СРО, полиса страхования ответственности».

2.8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике

Реквизит 1	Значение 2
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Базис-Э», ИНН 5404014985, КПП 540401001, юридический адрес: 630071, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1, оф. 43
ОГРН и дата присвоения	1155476074962 присвоен 08.07.2015 г.
Конкурсный управляющий	Тажгулова Сауле Муратовна
Сведения о членство в СРО	Член СОЮЗа «СРО АУ «СТРАТЕГИЯ»
Реквизиты СРО:	ИНН СРО 3666101342, ОГРН СРО 1023601559035, адрес места нахождения: 123308, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д.6, стр.1, номер в реестре СРО 0015

3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр объекта оценки проводился оценщиком О. А. Гридиной в присутствии Заказчика 07 августа 2020 г. Результаты осмотра представлены в виде фотографий.

3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы специальные источники: данные инвентарного учета и государственной регистрации.

Также были использованы источники общих данных: периодических изданий.

Изучение объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов; сведений об обременении Объекта оценки правами других лиц.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

Таблица 7. Объекты оценки

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
9	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйблена, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 Р двухшнековый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол КТ-80, Страна производитель Германия
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI ТЕМА-3200, Страна производитель Италия
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшнековый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77

Дата оценки объекта оценки: 11.08.2020 года.

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

- 1) Договор об ипотеке нежилых помещений и права аренды земельного участка № ДИ2-ЦУ-703730/2015/00037 от 14.12.2015 г.
 - 2) Дополнительное соглашение № 1 от 11.04.2016 г.
 - 3) Дополнительное соглашение № 2 от 08.08.2016 г.
 - 4) Дополнительное соглашение № 3 от 23.09.2016 г.
 - 5) Дополнительное соглашение № 4 от 16.01.2017 г.
 - 6) Дополнительное соглашение № 6 от 17.08.2017 г.
 - 7) Дополнительное соглашение № 7 от 31.01.2018 г.
 - 8) Дополнительное соглашение № 8 от 25.06.2018 г.
 - 9) Дополнительное соглашение № 9 от 07.09.2018 г.
 - 10) Дополнительное соглашение № 10 от 24.10.2018 г.
 - 11) Договор об ипотеке нежилых помещений и права аренды земельного участка № ДИ2-ЦУ-703730/2015/00041 от 14.12.2015 г.
 - 12) Дополнительное соглашение № 1 от 11.04.2016 г.
 - 13) Дополнительное соглашение № 2 от 08.08.2016 г.
 - 14) Дополнительное соглашение № 3 от 23.09.2016 г.
 - 15) Дополнительное соглашение № 4 от 16.01.2017 г.
 - 16) Дополнительное соглашение № 5 от 17.08.2017 г.
 - 17) Дополнительное соглашение № 6 от 31.01.2018 г.
 - 18) Дополнительное соглашение № 7 от 25.06.2018 г.
 - 19) Дополнительное соглашение № 8 от 07.09.2018 г.
 - 20) Дополнительное соглашение № 9 от 24.10.2018 г.
 - 21) Договор об ипотеке нежилых помещений и права аренды земельного участка № ДИ2-ЦУ-703730/2016/00061 от 23.09.2016 г.
 - 22) Дополнительное соглашение № 1 от 16.01.2017 г.
 - 23) Дополнительное соглашение № 2 от 22.06.2017 г.
 - 24) Дополнительное соглашение № 3 от 17.08.2017 г.
 - 25) Дополнительное соглашение № 4 от 31.01.2018 г.
 - 26) Дополнительное соглашение № 5 от 25.06.2018 г.
 - 27) Дополнительное соглашение № 6 от 07.09.2018 г.
 - 28) Дополнительное соглашение № 7 от 24.10.2018 г.
-

- 29) Договор залога оборудования № ДоЗЗ-ЦУ-703730/2015/00037 от 22.10.2015 г.
- 30) Дополнительное соглашение № 1 от 11.04.2016 г.
- 31) Дополнительное соглашение № 2 от 08.08.2016 г.
- 32) Дополнительное соглашение № 3 от 23.09.2016 г.
- 33) Дополнительное соглашение № 4 от 16.01.2017 г.
- 34) Дополнительное соглашение № 5 от 22.06.2017 г.
- 35) Дополнительное соглашение № 6 от 17.08.2017 г.
- 36) Дополнительное соглашение № 7 от 31.01.2018 г.
- 37) Дополнительное соглашение № 8 от 25.06.2018 г.
- 38) Дополнительное соглашение № 9 от 07.09.2018 г.
- 39) Дополнительное соглашение № 10 от 24.10.2018 г.
- 40) Договор залога оборудования № ДоЗЗ-ЦУ-703730/2015/00041 от 22.10.2015 г.
- 41) Дополнительное соглашение № 1 от 11.04.2016 г.
- 42) Дополнительное соглашение № 2 от 08.08.2016 г.
- 43) Дополнительное соглашение № 3 от 23.09.2016 г.
- 44) Дополнительное соглашение № 4 от 16.01.2017 г.
- 45) Дополнительное соглашение № 5 от 22.06.2017 г.
- 46) Дополнительное соглашение № 5 от 17.08.2017 г.
- 47) Дополнительное соглашение № 6 от 31.01.2018 г.
- 48) Дополнительное соглашение № 7 от 25.06.2018 г.
- 49) Дополнительное соглашение № 8 от 07.09.2018 г.
- 50) Дополнительное соглашение № 9 от 24.10.2018 г.
- 51) Письмо № 31/19/03665 от 11.04.2018 г.

4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 8. Правовое описание

Объект оценки	Перечень данных	Описание ⁴
Нежилое помещение, площадью 4116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252	Имущественные права на объект оценки	№ 54-54/001-54/011/018/2015-577/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)
	Ограничения и обременения	№ 54:35:062110:252-54/163/2020-1 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации) № 54-54/001-54/011/038/2015-276/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-267/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-367/1 от 17.10.2016 г. (Ипотека)
Нежилое помещение, площадью 3731,2 кв.м.,	Имущественные права на объект оценки	№ 54-54/001-54/011/019/2015-655/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)

⁴ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Объект оценки	Перечень данных	Описание ⁴
кадастровый номер: 54:35:062110:253	Ограничения и обременения	<p>№ 54-54/001-54/011/038/2015-277/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54/011/038/2015-268/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-368/1 от 17.10.2016 г. (Залог в силу закона) № 54:35:062110:253-54/163/2020-1 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации)</p>
Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249	Имущественные права на объект оценки	<p>№ 54-54/001-54/011/019/2015-656/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)</p>
	Ограничения и обременения	<p>№ 54:35:062110:249-54/163/2020-1 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации) № 54/011/038/2015-269/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-278/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-369/1 от 17.10.2016 г. (Ипотека)</p>
Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254	Имущественные права на объект оценки	<p>№ 54-54/001-54/011/019/2015-657/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)</p>
	Ограничения и обременения	<p>№ 54-54/001-54/011/038/2015-279/1 от 30.12.2015 г. (Залог в силу закона) № 54/011/038/2015-270/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-370/1 от 17.10.2016 г. (Ипотека) № 54:35:062110:254-54/163/2020-1 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации)</p>
Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255	Имущественные права на объект оценки	<p>№ 54-54/001-54/011/019/2015-658/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)</p>
	Ограничения и обременения	<p>№ 54/011/038/2015-271/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-280/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-371/1 от 17.10.2016 г. (Ипотека) № 54:35:062110:255-54/001/2019-2 от 30.09.2019 (Арест) № 54:35:062110:255-54/163/2020-3 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации)</p>
Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250	Имущественные права на объект оценки	<p>№ 54-54/001-54/011/018/2015-576/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)</p>
	Ограничения и обременения	<p>№ 54/011/038/2015-272/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-281/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-372/1 от 17.10.2016 г. (Ипотека) № 54:35:062110:250-54/163/2020-1 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации)</p>
Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248	Имущественные права на объект оценки	<p>№ 54-54/001-54/011/018/2015-575/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)</p>
	Ограничения и обременения	<p>№ 54-54/001-54/011/038/2015-282/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54/011/038/2015-273/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-373/1 от 17.10.2016 г. (Ипотека) № 54:35:062110:248-54/163/2020-1 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации)</p>
Нежилое помещение, площадью 1593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256	Имущественные права на объект оценки	<p>№ 54-54/001-54/011/018/2015-578/2 от 03.08.2015 г. (Собственность)</p>
	Ограничения и обременения	<p>№ 54-54/001-54/011/038/2015-283/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54/011/038/2015-274/1 от 30.12.2015 г. (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-374/1 от 17.10.2016 г. (Ипотека) № 54:35:062110:256-54/163/2020-1 от 27.07.2020 г. (Запрещение регистрации)</p>
Земельный участок, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77	Имущественные права на объект оценки	<p>№ 54-54-01/145/2009-665 от 13.05.2009 (аренда)</p>
	Ограничения и обременения	<p>№ 54-54-01/124/2010-373 от 11.03.2010 (в силу договора) № 54-54/001-54/011/038/2015-275/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/011/038/2015-284/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/001/595/2016-375/1 от 17.10.2016 (в силу договора) № 54-54-01/719/2010-369 от 21.01.2011 (в силу договора) № 54-54-01/498/2011-396 от 07.09.2011 (в силу договора)</p>
Движимое имущество	Имущественные права на объект оценки	Право собственности

Объект оценки	Перечень данных	Описание ⁴
	Ограничения и обременения	Залог

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость представляет собой производственную базу и имеет следующие характеристики, представленные в таблице.

Таблица 9. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:252

Наименование	Показатель
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:252
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
Кадастровая стоимость, руб.	22 679 619,27
Этаж расположения	1
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	4 116,3
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный
Коммуникации	Электричество, отопление
Состояние	Удовлетворительное

Данные Росреестра⁵

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	54:35:062110:252
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'a:	4116,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	22679619,27
Дата внесения стоимости:	07.12.2012
Дата утверждения стоимости:	07.12.2012
Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения
Дата обновления информации:	29.07.2020
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	54:35:062110:0077:01:14
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 54-54/001-54/011/018/2015-577/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54:35:062110:252-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации) № 54-54/001-54/011/038/2015-276/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-267/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-367/1 от 17.10.2016 (Ипотека)

[» Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

⁵ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 10. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:253

Наименование	Показатель																																													
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения																																													
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:253																																													
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																													
Кадастровая стоимость, руб.	20 557 829,95																																													
Этаж расположения	1																																													
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	3 731,2																																													
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный																																													
Коммуникации	Электричество, отопление																																													
Состояние	Удовлетворительное																																													
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p>Объект капитального строительства</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>54:35:062110:253</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Этаж:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Площадь ОКС'a:</td> <td>3731,2</td> </tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td> <td>Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>20557829,95</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td> <td>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</td> </tr> <tr> <td>(ОКС) Тип:</td> <td>Нежилое помещение, Помещения</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td> <td>29.07.2020</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенные номера</td> </tr> <tr> <td>Инвентарный номер:</td> <td>50:401:377:006069390:0010</td> </tr> <tr> <td>Условный номер:</td> <td>54:35:062110:0077:01:04</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Права и ограничения </td> </tr> <tr> <td>Право</td> <td>Ограничение</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> № 54-54/001-54/011/019/2015-655/2 от 03.08.2015 (Собственность) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> № 54-54/001-54/011/038/2015-277/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54/011/038/2015-268/1 от 30.12.2015 (Ипотека) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> № 54-54/001-54/001/595/2016-368/1 от 17.10.2016 (Залог в силу закона) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> № 54:35:062110:253-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Найти объект на публичной кадастровой карте </td> </tr> </tbody> </table> </div>	Кадастровый номер:	54:35:062110:253	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012	Этаж:	1	Площадь ОКС'a:	3731,2	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	20557829,95	Дата внесения стоимости:	07.12.2012	Дата утверждения стоимости:	07.12.2012	Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения	Дата обновления информации:	29.07.2020	Ранее присвоенные номера		Инвентарный номер:	50:401:377:006069390:0010	Условный номер:	54:35:062110:0077:01:04	Форма собственности:	Частная	Права и ограничения		Право	Ограничение	№ 54-54/001-54/011/019/2015-655/2 от 03.08.2015 (Собственность)		№ 54-54/001-54/011/038/2015-277/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54/011/038/2015-268/1 от 30.12.2015 (Ипотека)		№ 54-54/001-54/001/595/2016-368/1 от 17.10.2016 (Залог в силу закона)		№ 54:35:062110:253-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)		Найти объект на публичной кадастровой карте	
Кадастровый номер:	54:35:062110:253																																													
Статус объекта:	Ранее учтенный																																													
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012																																													
Этаж:	1																																													
Площадь ОКС'a:	3731,2																																													
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																													
Кадастровая стоимость:	20557829,95																																													
Дата внесения стоимости:	07.12.2012																																													
Дата утверждения стоимости:	07.12.2012																																													
Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																													
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения																																													
Дата обновления информации:	29.07.2020																																													
Ранее присвоенные номера																																														
Инвентарный номер:	50:401:377:006069390:0010																																													
Условный номер:	54:35:062110:0077:01:04																																													
Форма собственности:	Частная																																													
Права и ограничения																																														
Право	Ограничение																																													
№ 54-54/001-54/011/019/2015-655/2 от 03.08.2015 (Собственность)																																														
№ 54-54/001-54/011/038/2015-277/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54/011/038/2015-268/1 от 30.12.2015 (Ипотека)																																														
№ 54-54/001-54/001/595/2016-368/1 от 17.10.2016 (Залог в силу закона)																																														
№ 54:35:062110:253-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)																																														
Найти объект на публичной кадастровой карте																																														

⁶ Данные Росреестра ⁶

⁶ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 11. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:249

Наименование	Показатель																																						
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения																																						
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:249																																						
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																						
Кадастровая стоимость, руб.	3 708 585,8																																						
Этаж расположения	1																																						
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	673,1																																						
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный																																						
Коммуникации	Электричество, отопление																																						
Состояние	Удовлетворительное																																						
Данные Росреестра ⁷	<p>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</p> <p>Объект капитального строительства</p> <p> Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>54:35:062110:249</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Этаж:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Площадь ОКС'a:</td> <td>673,1</td> </tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td> <td>Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>3708585,8</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td> <td>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</td> </tr> <tr> <td>(ОКС) Тип:</td> <td>Нежилое помещение, Помещения</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td> <td>29.07.2020</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенные номера</td> </tr> <tr> <td>Условный номер:</td> <td>54:35:062110:0077:01:05</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ▼ Права и ограничения </td> </tr> <tr> <td>Право</td> <td>Ограничение</td> </tr> <tr> <td>№ 54-54/001-54/011/019/2015-656/2 от 03.08.2015 (Собственность)</td> <td>№ 54:35:062110:249-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации) № 54/011/038/2015-269/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-278/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-369/1 от 17.10.2016 (Ипотека)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> » Найти объект на публичной кадастровой карте </td> </tr> </table>	Кадастровый номер:	54:35:062110:249	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012	Этаж:	1	Площадь ОКС'a:	673,1	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	3708585,8	Дата внесения стоимости:	07.12.2012	Дата утверждения стоимости:	07.12.2012	Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения	Дата обновления информации:	29.07.2020	Ранее присвоенные номера		Условный номер:	54:35:062110:0077:01:05	Форма собственности:	Частная	▼ Права и ограничения		Право	Ограничение	№ 54-54/001-54/011/019/2015-656/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54:35:062110:249-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации) № 54/011/038/2015-269/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-278/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-369/1 от 17.10.2016 (Ипотека)	» Найти объект на публичной кадастровой карте	
Кадастровый номер:	54:35:062110:249																																						
Статус объекта:	Ранее учтенный																																						
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012																																						
Этаж:	1																																						
Площадь ОКС'a:	673,1																																						
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																						
Кадастровая стоимость:	3708585,8																																						
Дата внесения стоимости:	07.12.2012																																						
Дата утверждения стоимости:	07.12.2012																																						
Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																						
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения																																						
Дата обновления информации:	29.07.2020																																						
Ранее присвоенные номера																																							
Условный номер:	54:35:062110:0077:01:05																																						
Форма собственности:	Частная																																						
▼ Права и ограничения																																							
Право	Ограничение																																						
№ 54-54/001-54/011/019/2015-656/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54:35:062110:249-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации) № 54/011/038/2015-269/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-278/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-369/1 от 17.10.2016 (Ипотека)																																						
» Найти объект на публичной кадастровой карте																																							

⁷ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 12. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:254

Наименование	Показатель
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:254
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
Кадастровая стоимость, руб.	613 781,69
Этаж расположения	1
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	111,4
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный
Коммуникации	Электричество, отопление
Состояние	Удовлетворительное

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 54:35:062110:254

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 07.12.2012

Этаж: 1

Площадь ОКС'a: 111,4

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 613781,69

Дата внесения стоимости: 07.12.2012

Дата утверждения стоимости: 07.12.2012

Данные Росреестра⁸

Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1

(ОКС) Тип: Нежилое помещение, Помещения

Дата обновления информации: 29.07.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 54:35:062110:0077:01:06

Форма собственности: Частная

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 54-54/001-54/011/038/2015-279/1 от 30.12.2015 (Залог в силу закона)	
№ 54/011/038/2015-270/1 от 30.12.2015 (Ипотека)	
№ 54-54/001-54/001/595/2016-370/1 от 17.10.2016 (Ипотека)	
№ 54:35:062110:254-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)	

» Найти объект на публичной кадастровой карте

⁸ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 13. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:255

Наименование	Показатель																																								
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения																																								
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:255																																								
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																								
Кадастровая стоимость, руб.	1 921 235,88																																								
Этаж расположения	1																																								
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	348,7																																								
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный																																								
Коммуникации	Электричество, отопление																																								
Состояние	Удовлетворительное																																								
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p>Объект капитального строительства</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>54:35:062110:255</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Этаж:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Площадь ОКС'a:</td> <td>348,7</td> </tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td> <td>Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1921235,88</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td> <td>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</td> </tr> <tr> <td>(ОКС) Тип:</td> <td>Нежилое помещение, Помещения</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td> <td>29.07.2020</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенные номера</td></tr> <tr> <td>Инвентарный номер:</td> <td>Л-6939</td> </tr> <tr> <td>Условный номер:</td> <td>54:35:062110:0077:01:07</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Права и ограничения <table> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>№ 54-54/001-54/011/019/2015-658/2 от 03.08.2015 (Собственность)</td> <td>№ 54:011/038/2015-271/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-371/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:255-54/001/2019-2 от 30.09.2019 (Арест) № 54:35:062110:255-54/163/2020-3 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> </tbody> </table> </td></tr> <tr> <td colspan="2"> Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос </td></tr> </tbody> </table> </div>	Кадастровый номер:	54:35:062110:255	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012	Этаж:	1	Площадь ОКС'a:	348,7	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	1921235,88	Дата внесения стоимости:	07.12.2012	Дата утверждения стоимости:	07.12.2012	Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения	Дата обновления информации:	29.07.2020	Ранее присвоенные номера		Инвентарный номер:	Л-6939	Условный номер:	54:35:062110:0077:01:07	Форма собственности:	Частная	Права и ограничения <table> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>№ 54-54/001-54/011/019/2015-658/2 от 03.08.2015 (Собственность)</td> <td>№ 54:011/038/2015-271/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-371/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:255-54/001/2019-2 от 30.09.2019 (Арест) № 54:35:062110:255-54/163/2020-3 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> </tbody> </table>		Право	Ограничение	№ 54-54/001-54/011/019/2015-658/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54:011/038/2015-271/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-371/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:255-54/001/2019-2 от 30.09.2019 (Арест) № 54:35:062110:255-54/163/2020-3 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)	Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос		⁹ Данные Росреестра
Кадастровый номер:	54:35:062110:255																																								
Статус объекта:	Ранее учтенный																																								
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012																																								
Этаж:	1																																								
Площадь ОКС'a:	348,7																																								
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																								
Кадастровая стоимость:	1921235,88																																								
Дата внесения стоимости:	07.12.2012																																								
Дата утверждения стоимости:	07.12.2012																																								
Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																								
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения																																								
Дата обновления информации:	29.07.2020																																								
Ранее присвоенные номера																																									
Инвентарный номер:	Л-6939																																								
Условный номер:	54:35:062110:0077:01:07																																								
Форма собственности:	Частная																																								
Права и ограничения <table> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>№ 54-54/001-54/011/019/2015-658/2 от 03.08.2015 (Собственность)</td> <td>№ 54:011/038/2015-271/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-371/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:255-54/001/2019-2 от 30.09.2019 (Арест) № 54:35:062110:255-54/163/2020-3 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> </tbody> </table>		Право	Ограничение	№ 54-54/001-54/011/019/2015-658/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54:011/038/2015-271/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-371/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:255-54/001/2019-2 от 30.09.2019 (Арест) № 54:35:062110:255-54/163/2020-3 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)																																				
Право	Ограничение																																								
№ 54-54/001-54/011/019/2015-658/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54:011/038/2015-271/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-371/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:255-54/001/2019-2 от 30.09.2019 (Арест) № 54:35:062110:255-54/163/2020-3 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)																																								
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос																																									

⁹ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 14. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:250

Наименование	Показатель																																					
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения																																					
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:250																																					
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																					
Кадастровая стоимость, руб.	168 046,16																																					
Этаж расположения	1																																					
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	30,5																																					
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный																																					
Коммуникации	Электричество, отопление																																					
Состояние	Удовлетворительное																																					
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p>Объект капитального строительства</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>54:35:062110:250</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Этаж:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Площадь ОКС'a:</td> <td>30,5</td> </tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td> <td>Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>168046,16</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td> <td>07.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td> <td>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</td> </tr> <tr> <td>(ОКС) Тип:</td> <td>Нежилое помещение, Помещения</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td> <td>29.07.2020</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенные номера</td> </tr> <tr> <td>Условный номер:</td> <td>54:35:062110:0077:01:09</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ▼ Права и ограничения </td> </tr> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> <tr> <td>№ 54-54/001-54/011/018/2015-576/2 от 03.08.2015 (Собственность)</td> <td>№ 54/011/038/2015-272/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-281/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-372/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:250-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Найти объект на публичной кадастровой карте </td> </tr> </tbody> </table> </div>	Кадастровый номер:	54:35:062110:250	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012	Этаж:	1	Площадь ОКС'a:	30,5	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	168046,16	Дата внесения стоимости:	07.12.2012	Дата утверждения стоимости:	07.12.2012	Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения	Дата обновления информации:	29.07.2020	Ранее присвоенные номера		Условный номер:	54:35:062110:0077:01:09	Форма собственности:	Частная	▼ Права и ограничения		Право	Ограничение	№ 54-54/001-54/011/018/2015-576/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54/011/038/2015-272/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-281/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-372/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:250-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)	Найти объект на публичной кадастровой карте	
Кадастровый номер:	54:35:062110:250																																					
Статус объекта:	Ранее учтенный																																					
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012																																					
Этаж:	1																																					
Площадь ОКС'a:	30,5																																					
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																					
Кадастровая стоимость:	168046,16																																					
Дата внесения стоимости:	07.12.2012																																					
Дата утверждения стоимости:	07.12.2012																																					
Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																					
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения																																					
Дата обновления информации:	29.07.2020																																					
Ранее присвоенные номера																																						
Условный номер:	54:35:062110:0077:01:09																																					
Форма собственности:	Частная																																					
▼ Права и ограничения																																						
Право	Ограничение																																					
№ 54-54/001-54/011/018/2015-576/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54/011/038/2015-272/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/011/038/2015-281/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-372/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:250-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)																																					
Найти объект на публичной кадастровой карте																																						
Данные Росреестра 10																																						

¹⁰ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 15. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:248

Наименование	Показатель																																	
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения																																	
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:248																																	
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																	
Кадастровая стоимость, руб.	823 701,65																																	
Этаж расположения	1																																	
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	149,5																																	
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный																																	
Коммуникации	Электричество, отопление																																	
Состояние	Удовлетворительное																																	
Данные Росреестра ¹¹	<p>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</p> <p>Объект капитального строительства</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>54:35:062110:248</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td>06.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Этаж:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Площадь ОКС'a:</td> <td>149,5</td> </tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td> <td>Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>823701,65</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td> <td>06.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td> <td>06.12.2012</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td> <td>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</td> </tr> <tr> <td>(ОКС) Тип:</td> <td>Нежилое помещение, Помещение</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td> <td>29.07.2020</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ранее присвоенные номера</p> <table> <tbody> <tr> <td>Инвентарный номер:</td> <td>50:401:377:006069390:0010</td> </tr> <tr> <td>Условный номер:</td> <td>54:35:062110:0077:01:08</td> </tr> </tbody> </table> <p>Форма собственности:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Частная</td> </tr> </tbody> </table> <p>▼ Права и ограничения</p> <table> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>№ 54-54/001-54/011/018/2015-575/2 от 03.08.2015 (Собственность)</td> <td>№ 54-54/001-54/011/038/2015-282/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54/011/038/2015-273/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-373/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:248-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> </tbody> </table> <p>» Найти объект на публичной кадастровой карте</p>	Кадастровый номер:	54:35:062110:248	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	06.12.2012	Этаж:	1	Площадь ОКС'a:	149,5	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	823701,65	Дата внесения стоимости:	06.12.2012	Дата утверждения стоимости:	06.12.2012	Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещение	Дата обновления информации:	29.07.2020	Инвентарный номер:	50:401:377:006069390:0010	Условный номер:	54:35:062110:0077:01:08	Частная	Право	Ограничение	№ 54-54/001-54/011/018/2015-575/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54-54/001-54/011/038/2015-282/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54/011/038/2015-273/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-373/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:248-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)
Кадастровый номер:	54:35:062110:248																																	
Статус объекта:	Ранее учтенный																																	
Дата постановки на кадастровый учет:	06.12.2012																																	
Этаж:	1																																	
Площадь ОКС'a:	149,5																																	
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																	
Кадастровая стоимость:	823701,65																																	
Дата внесения стоимости:	06.12.2012																																	
Дата утверждения стоимости:	06.12.2012																																	
Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																	
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещение																																	
Дата обновления информации:	29.07.2020																																	
Инвентарный номер:	50:401:377:006069390:0010																																	
Условный номер:	54:35:062110:0077:01:08																																	
Частная																																		
Право	Ограничение																																	
№ 54-54/001-54/011/018/2015-575/2 от 03.08.2015 (Собственность)	№ 54-54/001-54/011/038/2015-282/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54/011/038/2015-273/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 54-54/001-54/001/595/2016-373/1 от 17.10.2016 (Ипотека) № 54:35:062110:248-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)																																	

¹¹ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 16. Характеристика нежилого помещения, кадастровый № 54:35:062110:256

Наименование	Показатель																																				
Функциональное назначение	Нежилое помещение производственно-складского назначения																																				
Кадастровый (или условный) номер	54:35:062110:256																																				
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																				
Кадастровая стоимость, руб.	8 780 273,86																																				
Этаж расположения	1																																				
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	1 593,6																																				
Материал наружных ограждений (стен)	Капитальный																																				
Коммуникации	Электричество, отопление																																				
Состояние	Удовлетворительное																																				
Данные Росреестра 12	<p>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</p> <p>Объект капитального строительства</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>54:35:062110:256</td></tr> <tr> <td>Статус объекта:</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td><td>07.12.2012</td></tr> <tr> <td>Этаж:</td><td>1, антресоль (Антресоль)</td></tr> <tr> <td>Площадь ОКС'a:</td><td>1593,6</td></tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td><td>Квадратный метр</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>8780273,86</td></tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td><td>07.12.2012</td></tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td><td>07.12.2012</td></tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td><td>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1</td></tr> <tr> <td>(ОКС) Тип:</td><td>Нежилое помещение, Помещения</td></tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td><td>29.07.2020</td></tr> </tbody> </table> <p>Ранее присвоенные номера</p> <table> <tbody> <tr> <td>Условный номер:</td><td>54:35:062110:0077:01:11</td></tr> </tbody> </table> <p>Форма собственности:</p> <p>Частная</p> <p>▼ Права и ограничения</p> <table> <thead> <tr> <th>Право</th><th>Ограничение</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>№ 54-54/001-54/011/038/2015-283/1 от 30.12.2015 (Ипотека)</td><td></td></tr> <tr> <td>№ 54/011/038/2015-274/1 от 30.12.2015 (Ипотека)</td><td></td></tr> <tr> <td>№ 54-54/001-54/001/595/2016-374/1 от 17.10.2016 (Ипотека)</td><td></td></tr> <tr> <td>№ 54:35:062110:256-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>» Найти объект на публичной кадастровой карте</p> <p>» Сформировать запрос</p>	Кадастровый номер:	54:35:062110:256	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012	Этаж:	1, антресоль (Антресоль)	Площадь ОКС'a:	1593,6	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	8780273,86	Дата внесения стоимости:	07.12.2012	Дата утверждения стоимости:	07.12.2012	Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения	Дата обновления информации:	29.07.2020	Условный номер:	54:35:062110:0077:01:11	Право	Ограничение	№ 54-54/001-54/011/038/2015-283/1 от 30.12.2015 (Ипотека)		№ 54/011/038/2015-274/1 от 30.12.2015 (Ипотека)		№ 54-54/001-54/001/595/2016-374/1 от 17.10.2016 (Ипотека)		№ 54:35:062110:256-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)	
Кадастровый номер:	54:35:062110:256																																				
Статус объекта:	Ранее учтенный																																				
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2012																																				
Этаж:	1, антресоль (Антресоль)																																				
Площадь ОКС'a:	1593,6																																				
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																				
Кадастровая стоимость:	8780273,86																																				
Дата внесения стоимости:	07.12.2012																																				
Дата утверждения стоимости:	07.12.2012																																				
Адрес (местоположение):	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1																																				
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения																																				
Дата обновления информации:	29.07.2020																																				
Условный номер:	54:35:062110:0077:01:11																																				
Право	Ограничение																																				
№ 54-54/001-54/011/038/2015-283/1 от 30.12.2015 (Ипотека)																																					
№ 54/011/038/2015-274/1 от 30.12.2015 (Ипотека)																																					
№ 54-54/001-54/001/595/2016-374/1 от 17.10.2016 (Ипотека)																																					
№ 54:35:062110:256-54/163/2020-1 от 27.07.2020 (Запрещение регистрации)																																					

¹² Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Таблица 17. Характеристика земельного участка, кадастровый № 54:35:062110:77

Наименование	Показатель																																				
Адрес	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1																																				
Кадастровый номер	54:35:062110:77																																				
Категория земель	Земли населенных пунктов																																				
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов																																				
По документу	Эксплуатация производственной площадки																																				
Кадастровая стоимость участка, руб.	121 123 759,92																																				
Площадь, м ²	64 716																																				
Данные Росреестра 13	<p>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</p> <p>Земельный участок</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>54:35:062110:77</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td>03.10.2005</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для размещения промышленных объектов</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>64716</td> </tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td> <td>Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>121123759,92</td> </tr> <tr> <td>Дата определения стоимости:</td> <td>01.01.2010</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td> <td>05.01.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td> <td>01.01.2012</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td> <td>обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td> <td>28.04.2018</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">▼ Права и ограничения</td> </tr> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> <tr> <td></td> <td> № 54-54-01/124/2010-373 от 11.03.2010 (в силу договора) № 54-54-01/145/2009-665 от 13.05.2009 (аренда) № 54-54/001-54/011/038/2015-275/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/011/038/2015-284/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/001/595/2016-375/1 от 17.10.2016 (в силу договора) № 54-54-01/719/2010-369 от 21.01.2011 (в силу договора) № 54-54-01/498/2011-396 от 07.09.2011 (в силу договора) </td> </tr> <tr> <td colspan="2">» Найти объект на публичной кадастровой карте</td> </tr> </table>	Кадастровый номер:	54:35:062110:77	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	03.10.2005	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов	Площадь:	64716	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	121123759,92	Дата определения стоимости:	01.01.2010	Дата внесения стоимости:	05.01.2012	Дата утверждения стоимости:	01.01.2012	Адрес (местоположение):	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	Дата обновления информации:	28.04.2018	Форма собственности:		▼ Права и ограничения		Право	Ограничение		№ 54-54-01/124/2010-373 от 11.03.2010 (в силу договора) № 54-54-01/145/2009-665 от 13.05.2009 (аренда) № 54-54/001-54/011/038/2015-275/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/011/038/2015-284/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/001/595/2016-375/1 от 17.10.2016 (в силу договора) № 54-54-01/719/2010-369 от 21.01.2011 (в силу договора) № 54-54-01/498/2011-396 от 07.09.2011 (в силу договора)	» Найти объект на публичной кадастровой карте	
Кадастровый номер:	54:35:062110:77																																				
Статус объекта:	Ранее учтенный																																				
Дата постановки на кадастровый учет:	03.10.2005																																				
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																				
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов																																				
Площадь:	64716																																				
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																				
Кадастровая стоимость:	121123759,92																																				
Дата определения стоимости:	01.01.2010																																				
Дата внесения стоимости:	05.01.2012																																				
Дата утверждения стоимости:	01.01.2012																																				
Адрес (местоположение):	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1																																				
Дата обновления информации:	28.04.2018																																				
Форма собственности:																																					
▼ Права и ограничения																																					
Право	Ограничение																																				
	№ 54-54-01/124/2010-373 от 11.03.2010 (в силу договора) № 54-54-01/145/2009-665 от 13.05.2009 (аренда) № 54-54/001-54/011/038/2015-275/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/011/038/2015-284/1 от 30.12.2015 (в силу договора) № 54-54/001-54/001/595/2016-375/1 от 17.10.2016 (в силу договора) № 54-54-01/719/2010-369 от 21.01.2011 (в силу договора) № 54-54-01/498/2011-396 от 07.09.2011 (в силу договора)																																				
» Найти объект на публичной кадастровой карте																																					

¹³ Портал Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Промышленные смесители ПВХ – высокотехнологичное оборудование, используемое для смещивания сыпучих и порошковых полимерных материалов с различными красителями и добавками. К другим функциям смесителей относится смачивание, измельчение (диспергирование) и последующее гранулирование полимерного сырья.

Подобное оборудование востребовано в промышленном производстве изделий из полимеров. Миксеры ПВХ применяются для изготовления панелей, профилей дверей и окон, напольных покрытий, гидроизоляции и т.д. Учитывая высокие темпы развития рынка, постоянно растущий спрос на полимерную продукцию российского производства, приобретение смесителей ПВХ представляет собой прибыльное вложение средств.

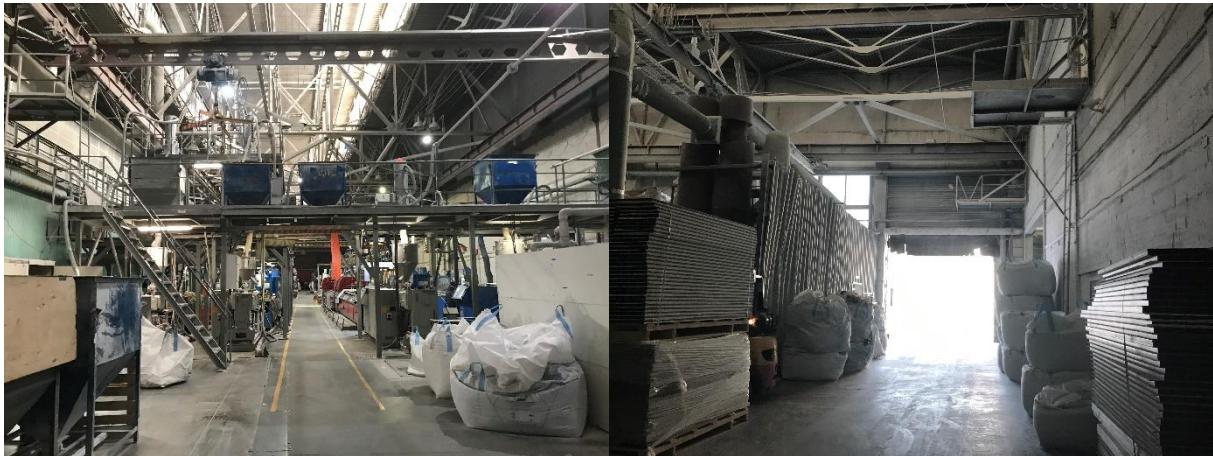
Латинское слово «*extrusio*» в переводе на русский язык означает выдавливание или выталкивание. Экструзионная линия непрерывно работает по принципу проталкивания вязкого материала или полимера через формующее отверстие поршневого, дискового или червячного экструдера. Геометрическая форма канала определяет профиль изготавливаемого изделия. Экструзионные линии широко используют в машиностроении, сельском хозяйстве, строительстве, пищевой и химической промышленностях, а также для изготовления комбикорма и твердого топлива.

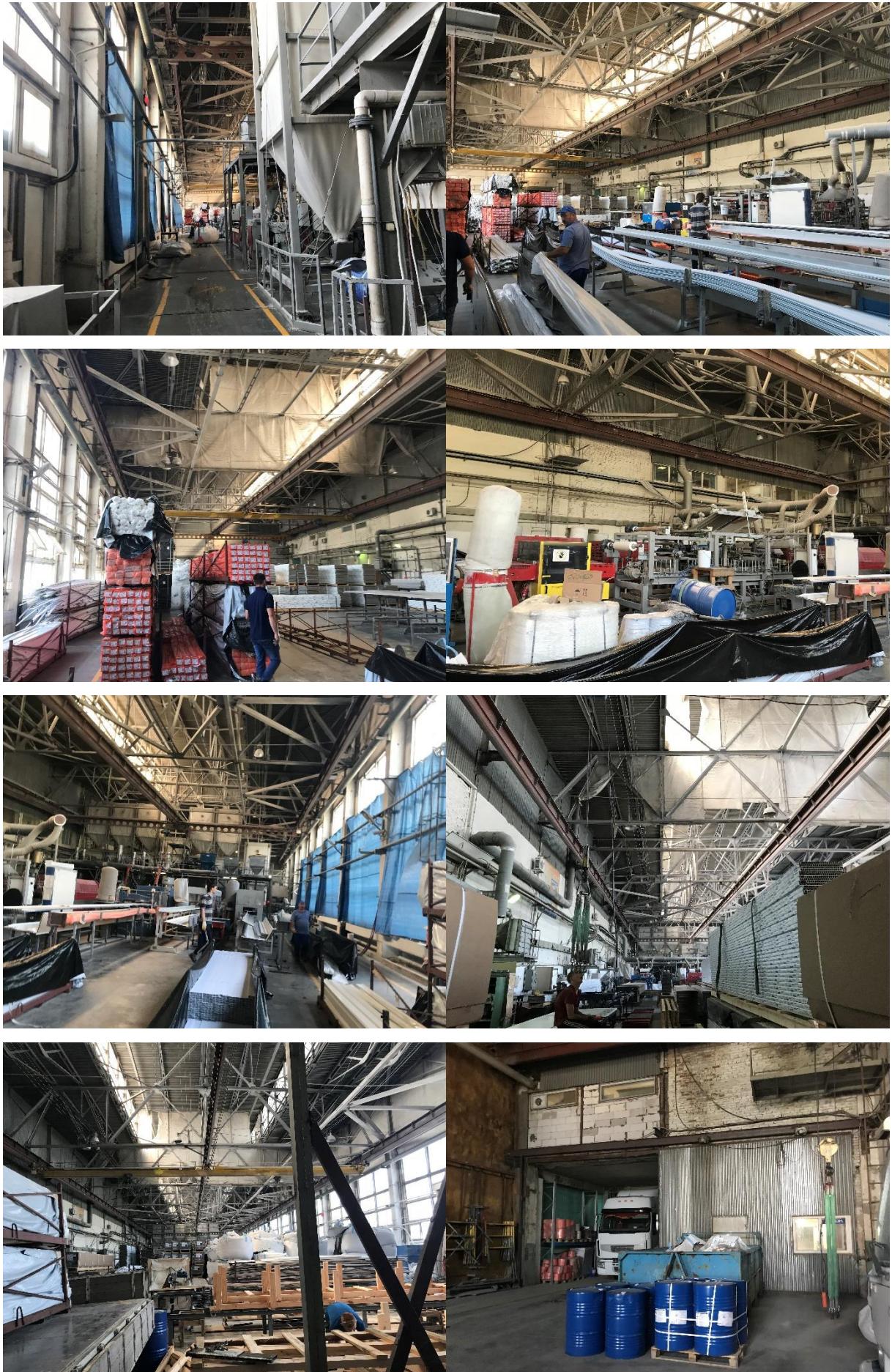
Станок форматно-раскроечный Lazzari TEMA 3200 предназначен для чистового раскroя щитов из массивной древесины, ДСП, ДВП, МДФ с различными покрытиями. Оборудован подрезным узлом с приводом от отдельного электродвигателя.

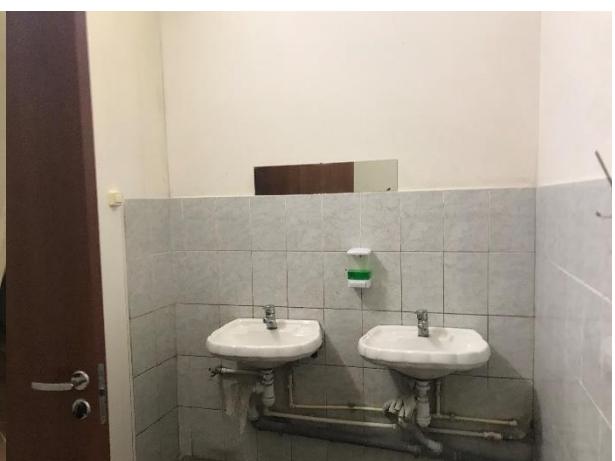
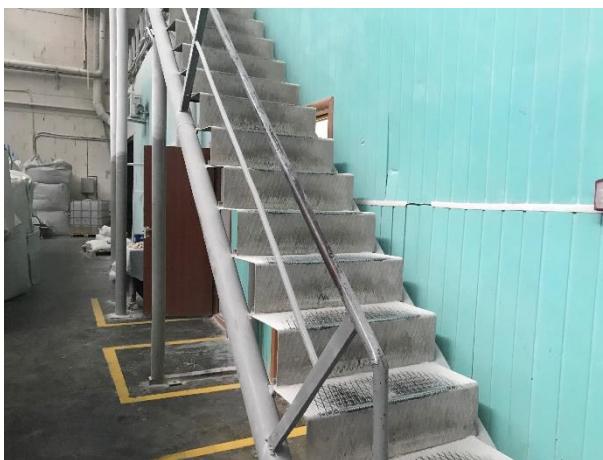
Таблица 18. Характеристика Lazzari TEMA 3200

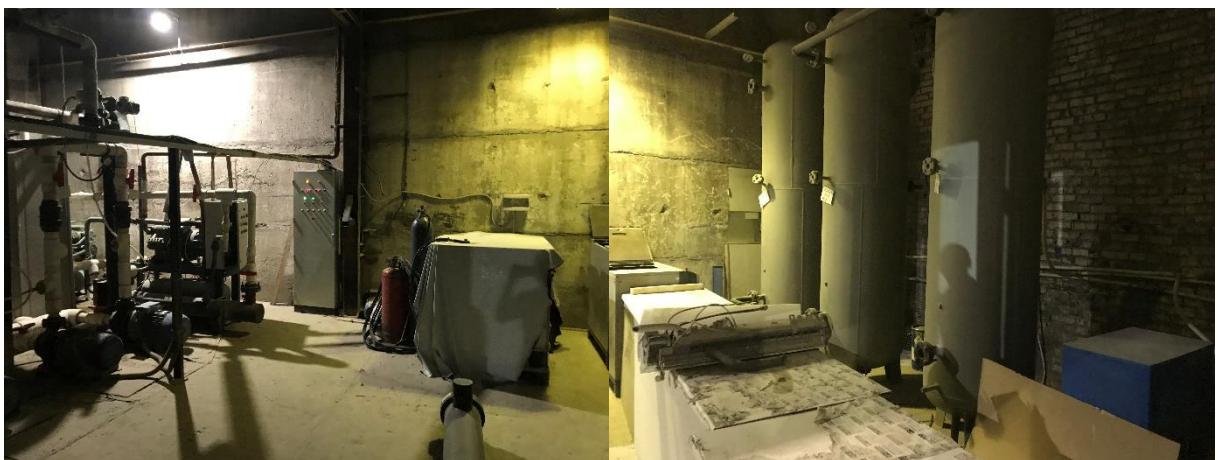
Наименование	Показатель
Наибольшая длина пропила с подрезной пилой, мм	3130
Размер подвижной каретки, мм	330x3200
Ширина реза между пилой и упорной линейкой, мм	1250
Максимальный диаметр пилы / посадка, мм	315/30
Диаметр подрезной пилы/посадка, мм	120/20
Угол наклона пилы, град.	0-45
Рекомендуемый диаметр основной /подрезной пил, мм	300/120
Частота вращения пилы, об/мин	2800/4000/5600
Размер аспирационного патрубка (2 шт.), мм	80/120
Необходимая производительность вытяжного устройства, не менее, м3/ч	1800
Мощность двигателя основной пилы, кВт	4
Мощность двигателя подрезной пилы, кВт	0,75
Габаритные (транспортные) размеры, мм	3440x1100x1000
Вес, кг	620

Ниже представлены фотографии объектов оценки:

















4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют предполагаемому использованию.

Конструктивные элементы объекта, имеют признаки удовлетворительного состояния. (Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.) При удовлетворительном состоянии износ составляет 21-40%. Эксплуатация конструктивных элементов оцениваемых зданий возможна без проведения ремонтных работ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, инженерном обеспечении, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции.

Признаки функционального устаревания Оценщиком не выявлены.

Внешний износ – это снижение стоимости зданий вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленное либо экономическими, политическими или другими факторами. Внешний износ в основном неустраним. Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Месторасположение объекта оценки соответствует его функциональному назначению. Транспортная доступность хорошая. Таким образом, признаки внешнего износа по отношению к объекту оценки не выявлены.

Для объектов движимого имущества данные по износу приведены в п. 11, 12 Отчета.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки на момент оценки используются по назначению: объекты недвижимого имущества – в качестве производственно-складских объектов, объекты движимого имущества – в качестве оборудования.

4.6. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1.

Новосибирская область¹⁴ образована 28 сентября 1937 года, входит в состав Сибирского федерального округа. Территория – 177 756 км² (1,04% территории РФ). Максимальная протяжённость территории с севера на юг 440 км и с запада на восток – 640 км. Новосибирская область находится на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. Область граничит на севере с Томской областью, на юго-западе – с Казахстаном, на западе – с Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

Административно-территориальное деление региона составляют 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений. Административный центр Новосибирской области – город Новосибирск – является также административным центром Сибирского федерального округа, расположен на берегах реки Обь. Новосибирск основан в 1894 году, статус города получил в 1903 году, и до 1926 года он назывался Новониколаевском. Это один из самых крупных городов Сибири – третий по численности населения город в России.

Новосибирская область расположена в самом центре Евразии, вдалеке от морей и океанов, поэтому климат здесь континентальный. Город Новосибирск находится на широте с такими городами, как Москва, Копенгаген, Гамбург, но количество солнечных дней здесь примерно на 20 процентов больше, чем на соответствующей широте Европы.

Основные конкурентные преимущества региона:

РАЗВИТЫЙ РЫНОК И ДИНАМИЧНО РАСТУЩИЙ СПРОС

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона 2,8 млн человек. В радиусе 700 км проживает 13 млн человек - почти половина населения Сибири и Дальнего Востока. Новосибирск - третий по численности в России и крупнейший мегаполис страны за

¹⁴ <https://www.nso.ru/page/2264>

Уралом. Благоприятная социально-экономическая ситуация, современная социальная инфраструктура и широкие возможности для самореализации делают Новосибирскую область центром притяжения экономически активных граждан. К нам едут из других регионов Сибири и стран ближнего зарубежья, чтобы строить здесь свое будущее.

ДИВЕРСИФИЦИРОВАННАЯ ЭКОНОМИКА

Структура экономики Новосибирской области – нетипичная для Сибири. Она характеризуется высокой степенью диверсификации и значительным инновационным потенциалом. Локомотивами экономического роста региона являются основанное на высокотехнологичных разработках промышленное производство, строительная отрасль и рынок недвижимости, наука, транспорт, коммуникации и информационные технологии, торговля.

КРУПНЕЙШИЙ ТРАНСПОРТНЫЙ И ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ХАБ

Новосибирская область - крупнейший транспортный узел восточной части России. Здесь пересекаются крупнейшие железнодорожные, автомобильные, авиационные и речные маршруты. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России. Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) – крупнейший за Уралом транзитный авиаузел на важнейших направлениях между Европой и Азией.

КРУПНЕЙШИЙ НАУЧНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ И ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

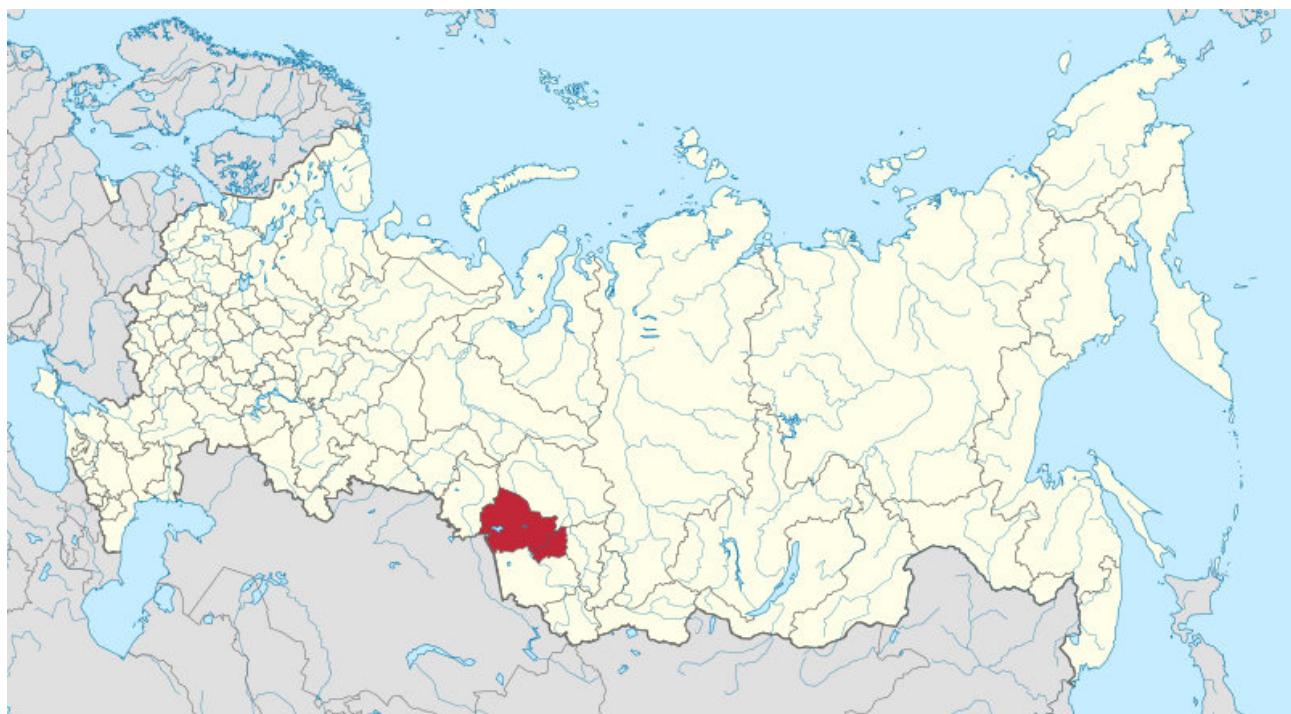
Новосибирск – научный и образовательный центр мирового уровня. Концентрация научных кадров в Новосибирске в 1,5 раза превышает общероссийский показатель. Создание Сибирского отделения Академии наук – крупнейшего научного центра на востоке России – позволило сформировать производственную и научную базу, благодаря которой научно-технологический комплекс Новосибирска является третьим по масштабам в России. В Новосибирской области работают 70 отраслевых научно-исследовательских институтов, более 100 крупных и 1700 малых предприятий, связанных с технико-внедренческой деятельностью. Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор» – один из крупнейших вирусологических и биотехнологических центров России.

На территории Новосибирской области осуществляют образовательную деятельность 22 образовательные организации высшего образования и филиала, в которых ведется подготовка более 96,0 тыс. человек более чем по 500 направлениям и специальностям. Всего в 2019 году на первый курс очной формы обучения в вузы региона принято 20,6 тыс. студентов.

Численность профессорско-преподавательского состава в вузах составляет более 5,7 тыс. человек, из них более 2,8 тыс. кандидатов наук и 770 докторов наук.

КРУПНЫЙ АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

Новосибирская область входит в десятку крупнейших производителей сельскохозяйственных товаров России. Область полностью обеспечивает себя фуражным зерном и семенным материалом. Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясных пород, свиноводстве, птицеводстве. Производственные мощности предприятий агропромышленного комплекса позволяют не только обеспечивать внутренние потребности области, но и экспорттировать за ее пределы около 22% молока и молокопродуктов, 29% мяса и мясопродуктов, 38% произведенного в области зерна и зернопродуктов.



Город Новосибирск¹⁵ образован в 1893 году. Расположен в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины на Приобском плато, примыкающем к долине реки Обь, рядом с водохранилищем, образованным плотиной Новосибирской ГЭС, на пересечении лесной и лесостепной природных зон..

¹⁵ <https://www.nso.ru/page/2696>

Новосибирск имеет статус городского округа (самое крупное по численности населения муниципальное образование в Российской Федерации), является административным центром Новосибирской области и Сибирского федерального округа.

Новосибирск - третий по численности населения (уступает только Москве и Санкт-Петербургу) и тринадцатый по занимаемой площади город России. Постоянное население на 1 января 2019 года – 1618039 человек (58 % населения Новосибирской области).

Современный Новосибирск – это деловой, торгово-финансовый, научно-промышленный, транспортно-логистический и культурный центр Азиатской части России.

Город разделен на восемь административных территорий – Дзержинский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский районы и Центральный округ. С 1 января 2013 года произошла реорганизация администраций Железнодорожного, Заельцовского и Центрального районов в форме их слияния в единый Центральный округ. Самым крупным из них по численности населения является Ленинский район – более 300,0 тыс. человек (около 20 % численности населения города); по занимаемой площади – Советский район (89,2 кв. км).

Основными отраслями экономики города являются: промышленность, строительство, транспорт, связь, торговля и услуги (в том числе финансовый сектор), наука и научное обслуживание. В городе осуществляют деятельность более 95 тыс. юридических лиц и 53 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В экономике города занято более 808 тыс. человек, из них около 50 % работают на крупных и средних предприятиях и организациях города, более 31 % - на малых предприятиях.

Основу производственного комплекса города составляют более 260 крупных и средних промышленных предприятий, которые производят 55 % областного выпуска промышленной продукции и услуг. Ведущими видами деятельности в промышленном производстве города являются обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (19,4 %), производство пищевых продуктов (включая напитки) и табака (14,6 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (10,9 %), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (10,9 %), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (9,6 %).

Новосибирск — крупнейший транспортный узел Сибири: через него проходят Транссибирская магистраль, железные и шоссейные дороги, связывая Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России. В Новосибирске расположено управление Западно-Сибирской железной дороги. В городе 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал «Новосибирск-Главный» - крупнейший за Уралом. Человеческие и торговые потоки в значительной степени способствуют развитию города.

По объёму грузоперевозок и торговли Новосибирск как оптово-распределительный центр является одним из крупнейших в России.

Новосибирск связан авиационными линиями с более чем 100 городами России и мира. В пределах городской агломерации расположен один из крупнейших в стране и самый крупный в Сибири аэропорт «Толмачево».

Через Новосибирск проходят две автодороги федерального значения: М-51 «Байкал» (от Челябинска через Омск, Кемерово, Красноярск до Читы с выходом на федеральную трассу «Амур» от Читы до Хабаровска) и М-52 «Чуйский тракт» (через Бийск к границе с Монгoliей).

Новосибирск является также речным портом. Пересечение водных и наземных путей стало дополнительным фактором его роста. Навигация на Оби состоит из перевозки транзитных грузов на дальние расстояния, местных пассажирских перевозок и добычи песка. Действуют туристические речные маршруты до Томска и по Обскому морю до Завьялово.

Новосибирск – научный и образовательный центр России. Всемирную известность Новосибирску принес Новосибирский Академгородок (Новосибирский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук), на территории которого расположены десятки научно-исследовательских институтов, Новосибирский национальный исследовательский государственный университет (НГУ), Специализированный учебно-научный центр НГУ, Высший колледж Информатики НГУ. Рядом с Академгородком расположены институты отделения медицинских наук РАН. Недалеко от Новосибирска, в наукограде Кольцово находится Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор». В поселке Краснообск расположен Сибирский федеральный научный центр агробиотехнологий РАН (СФНЦА РАН).

Город Новосибирск – один из крупнейших образовательных центров России. В городе функционируют 213 общеобразовательных учреждений (176,9 тыс. учащихся), 244

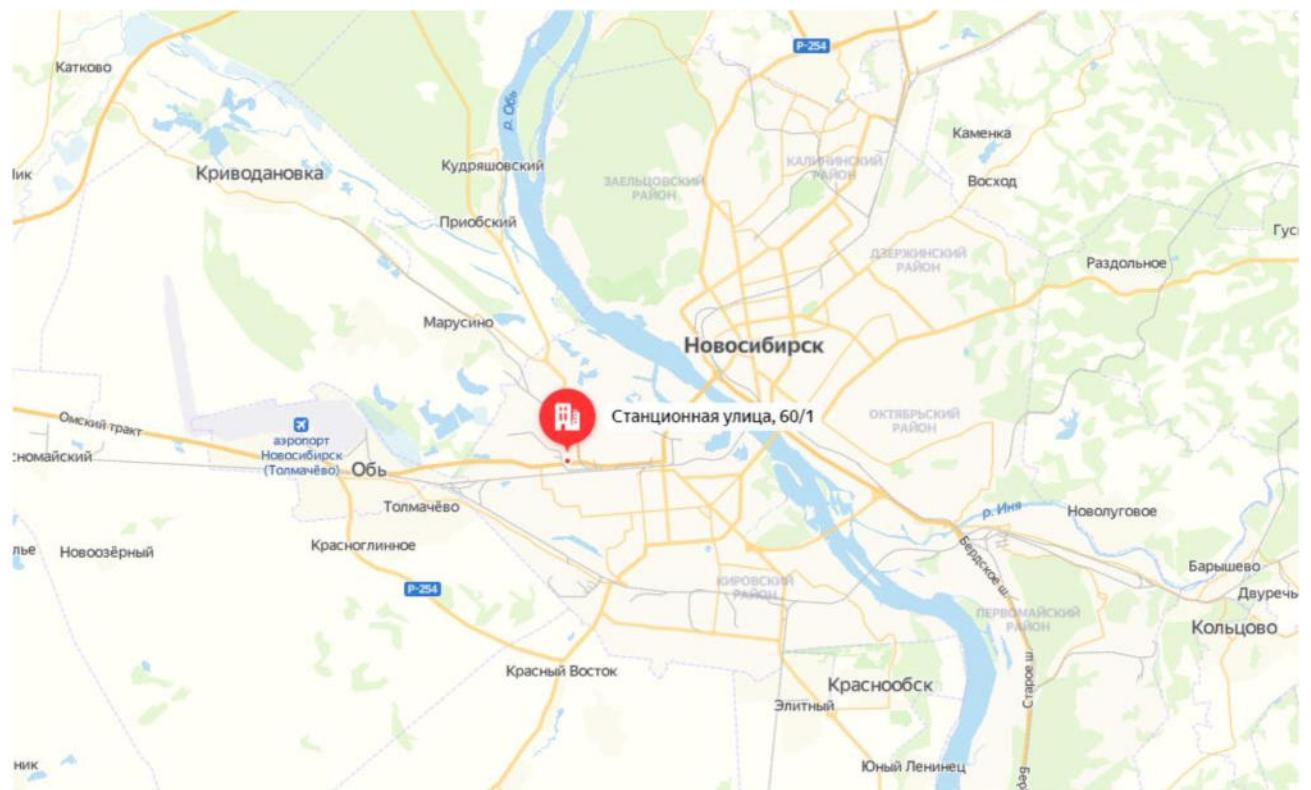
дошкольные образовательные организации (86,2 тыс. детей), 44 учреждения дополнительного образования (более 100 тыс. обучающихся и воспитанников).

Новосибирск – признанный культурный центр России. Достопримечательностями Новосибирска являются 8 профессиональных театров, среди которых наиболее известными считаются: крупнейший в стране Новосибирский государственный академический театр оперы и балета – историко-архитектурный символ и визитная карточка не только Новосибирска, но и Сибири и России в целом, академический театр «Красный факел», академический молодежный театр «Глобус», городской драматический театр под руководством Сергея Афанасьева.

В городе насчитывается 1638 спортивных сооружений, среди которых биатлонный комплекс, Дворец спорта «Сибирь», 9 стадионов, 42 плавательных бассейна, 28 лыжных баз. В городе около 1400 организаций проводят физкультурно-оздоровительную работу с населением, охвачено около 484 тысяч человек.

В городе Новосибирске сформирована развитая туристская инфраструктура, включающая современные средства размещения и организации общественного питания. На территории города Новосибирска развиты следующие виды туризма: рекреационный (оздоровительный), культурно-познавательный (экскурсионный), деловой (бизнес-туризм, конгресс-туризм), спортивный, медицинский, активный (транспортный) туризм.

Объекты оценки расположены по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1.



4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Иных факторов и характеристик, входящих в состав объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не выявлено.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ¹⁶

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние

¹⁶<https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению)

требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности российских товаров.

В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции обороны промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 567,8 млрд.долл.США на 19.06.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность страны. В этот же период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР.

Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19. Это повлекло введение по всему миру, включая

Россию, карантинных мер, остановку работы большинства предприятий сферы обслуживания и грозило значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, возросла экономическая нестабильность и социальная напряжённость. В крупнейшей экономике мира - США, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26,5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов возросли с 19 (21.04.20) до 44,45 (04.08.20) долл.США/барр). В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство РФ за счёт государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

Указом Президента РФ определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таблица 19. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах, данные периодически уточняются)

	Январь-июнь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 квартал 2020)	25 317,7	+1,6
Инвестиции в основной капитал (1 квартал 2020)	2 889,3	+1,2
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Индекс промышленного производства		-3,5
Продукция сельского хозяйства	1 658,0	+3,0
Строительство (объем СМР)	3 720,1	-0,5
Введено в экспл. Общей площади всех видов зданий, тыс кв.м. в т.ч. жилого назначения, тыс.кв.м.	47 970,2 36 973,6	-5,8 -7,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе, железнодорожного транспорта	2 655,6 1 238,3	-6,0 -5,3
Оборот розничной торговли	15 177,0	-6,4
Оборот общественного питания	598,8	-23,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	4 120,4	
Внешнеторговый оборот (январь-май г/г), млрд.долл США в том числе: экспорт товаров импорт товаров	224,01 133,02 90,99	-16,8 -22,5 -6,8
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций за май:		
номинальная, рублей		+6,2
реальная		+3,4
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 (6,2%)	
Ключевая ставка с 27.07.2020г.	4,25%	
Инфляция по итогам июня 2020 года (г/г)		+3,2
Сальнированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-мае 2020г., млрд руб.	3246,0	-51,9
Просроченная кредиторская задолженность на конец мая 2020 г.	4 799,3 (4,0% от общей задолж.)	+14,7
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на 01.07.2020г., трлн руб., к 01.01.2020	30,2	+7,3
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на 01.07.2020г, трлн руб., к 01.01.2020	31,7	+3,9
Кредиты нефинансовым организациям на 1.07.2020 г., трлн руб., к 01.01.2020	34,6	+5,8
Кредиты физическим лицам на 1.07.2020 г., трлн. руб., к 01.01.2020	18,4	+4,0
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-июнь, млрд руб./% исполнения, в т.ч доходы расходы	9 091,48/44,6% 10 044,66/51,5%	
Золотовалютные резервы на 31.07.2020	591,8	+14,5

Выходы и перспективы российской экономики

Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что

отражалось в стагнации экономики. С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение в противоэпидемиологических целях и медленное восстановление работы предприятий ведёт к массовому разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения и социальным проблемам.

Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние карантинных мероприятий на экономику.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы компаний и предпринимателей снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. Но к концу апреля падение цен прекратилось и сейчас наблюдается медленное восстановление рынков.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России, а также активная поддержка государством населения и бизнеса позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспособливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предостерегают о возможных новых более опасных инфекциях.

В любом случае, ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и оптимизации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и

кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.

Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источники:

<https://gks.ru/storage/mediabank/NSEoq6Fu/osn-06-2020.pdf>,

https://cbr.ru/Collection/Collections/File/28024/razv_bs_20_06.pdf,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.08.2020 года.

Таблица 20. Основные экономические и социальные показатели Новосибирской области в январе – июне 2020 года¹⁷

	Июнь 2020г.	Январь – июнь 2020г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2019г.		<u>Справочно:</u> январь – июнь 2019г. в % к январю – июню 2018г.
			июнь 2020г.	январь – июнь 2020г.	
Индекс промышленного производства	x	x	99,6	97,8	105,0 ¹⁾
в том числе: добыча полезных ископаемых	x	x	99,8	86,7	120,0 ¹⁾
обрабатывающие производства	x	x	100,6	101,4	103,3 ¹⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	91,5	96,8	98,3 ¹⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	97,8	100,6	91,4 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	8 331,9	37 731,9	63,7	70,2	101,9
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	145,3 ²⁾ / 148,8 ³⁾	556,3 ²⁾ / 624,2 ³⁾	62,7 ²⁾	84,9 ²⁾	104,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	42 276,0	257 641,1	93,8	98,4	103,2
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. рублей	123 453,5	700 454,9	90,0	97,7	95,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	1 395,6	12 266,0	44,9	72,1	112,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11 055,3	73 118,8	74,2	82,8	102,9
Среднемесячная начисленная заработка плата одного работника ⁴⁾ номинальная, рублей	40 148,1	39 357,4	105,2	107,0	106,8
реальная, %	x	x	101,9	104,3	101,8
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁵⁾	2,8	x	x	x	1,0
Индекс потребительских цен ⁶⁾	x	x	103,0	x	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾	x	x	100,8	x	101,9

¹⁷<https://novosibstat.gks.ru/folder/42303?print=1>

- ¹⁾ Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с отчета за январь 2020 года на новый 2018 базисный год.
- ²⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
- ³⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
- ⁴⁾ Данные за май и январь – май 2020 и 2019 гг. соответственно.
- ⁵⁾ Оценка на конец мая 2020 и 2019 гг. соответственно.
- ⁶⁾ Июнь в % к декабрю предыдущего года.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующими для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

– здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 21. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, помещения относятся к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе: функциональное назначение – производственно-складские помещения. Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект (коммерческая/производственно-складская недвижимость), Оценщиком приставлен обзор рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской).

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию земельного участка, а также анализу наиболее эффективного использования, земельный участок относятся к сегменту - рынок земельных участков, в том числе: функциональное назначение – производственного назначения.

5.3. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ¹⁸

В начале 2020 года мировая экономика столкнулась с рядом вызовов, связанных с падением цен на нефть, а также пандемией коронавируса, стремительное распространение которого привело к нарушениям функционирования цепочек поставок и приостановке производств. Правительство предусмотрело меры поддержки отраслей, столкнувшихся с резким падением доходов компаний реального сектора, а также сектора услуг. Премьер-министр РФ Михаил Мишустин 16 марта объявил о создании антикризисного фонда в размере 300 млрд рублей для поддержки бизнеса.

Для приостановки рецессии правительство приняло пакет стабилизирующих мер, направленных на поддержание отраслей, наиболее подверженных негативными последствиям. Отметим, что важным фактором выступает монетарная деятельность ЦБ РФ, который действует в рамках политики «количественного смягчения». Для сдерживания возрастания обменного курса ЦБ объявил о временной приостановке покупки валюты на внутреннем рынке (9 марта 2020 г.).

Помимо прочего, ЦБ принял решение о проведении аукциона РЕПО на сумму 500 млрд рублей (19 марта, 31 марта 2020 г.), а также увеличил лимит операций «валютный своп» до 5 млрд долларов. Крупная сделка по приобретению контрольного пакета акций «ПАО Сбербанк» Министерством Финансов обеспечит ЦБ РФ (нынешнего владельца) достаточным уровнем иностранной валюты для продажи на внутреннем рынке для проведения стабилизационных и дезинфляционных мероприятий. (19 марта 2020 г.).

Данные меры позволяют оперативно регулировать цены российских финансовых инструментов и валюты, а также обеспечивать достаточный уровень ликвидности банковского сектора. Ключевая ставка на данный момент остается на уровне 6%, однако ее подъем ожидается в ближайшее время. Важным фактором выступает то, что валютная позиция

¹⁸ <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/COVID19-Russia-Warehouse>

продолжает оставаться близкой к нулю, что достигается в основном обеспеченностью средств, привлеченных в иностранной валюте, активами в инвалюте.

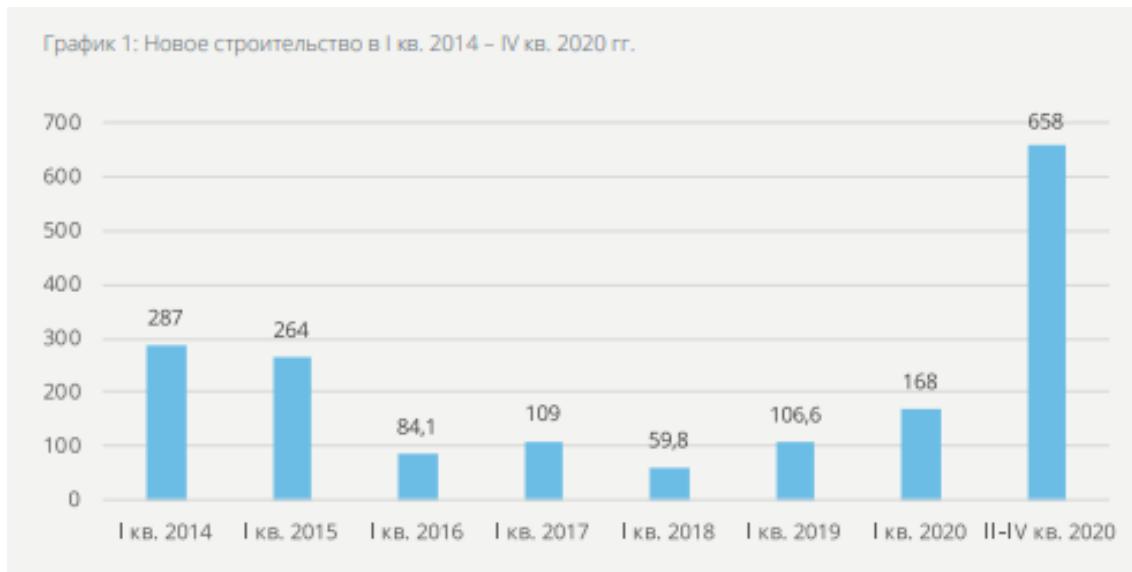
Регулирование банковского сектора из-за макроэкономической нестабильности по рекомендациям правительства должно стать более гибким к субъектам, в наибольшей степени пострадавших от эпидемии. Например, банкам дадут право не ухудшать оценку финансового положения заемщиков, пострадавших от негативных макроэкономических по следствий коронавируса. Данная мера позволит не создавать дополнительные резервы банками под возможные потери по кредитным линиям. Также Банк России порекомендовал реструктуризировать долги самозанятых граждан и представителей малого и среднего бизнеса в случае, если он пострадали от последствий эпидемии.

Основными получателями денежных средств по программам поддержки станут предприятия туристического, авиационного секторов, а также из сферы культуры и развлечений, спорта, гостиничного бизнеса, бытовых услуг и дополнительного образования. Среди заявленным мер также отсрочка платежей за первый квартал по налогу на имущество организаций и земельному налогу до конца года; срок уплаты торгового сбора также будет продлен до конца года. Арендные каникулы получат компании, арендующие недвижимость и земельные участки у города и вынужденные прервать деятельность из-за коронавируса. Субъектам малого и среднего бизнеса, для которых ущерб видится наиболее значимым, предполагается снизить налоговую нагрузку – на полгода будет перенесено начисление налогов на прибыль, налогов с фонда оплаты труда персонала, а также других налогов. Страховые взносы будут снижены в два раза – с 30 до 15% от суммы заработной платы, превышающей МРОТ.

Несмотря на влияние коронавируса на финансовый и реальный сектора экономики, многие отрасли продолжают успешно функционировать. Последствия коронавируса для складского рынка в I квартале 2020 г. не привели к приостановке бизнес-активности. Логистические подразделения компаний работают над поиском новых площадок для размещения складов и логистических центров. Спрос на складские комплексы пока сохраняется на высоком уровне, однако если темпы роста количества больных и дальнейшее ухудшение макроэкономической обстановки продолжатся, вероятно постепенное сокращение количества новых сделок аренды. Сложности могут возникнуть не только у бизнеса, но и у девелоперов, которые могут в будущем испытать проблемы с кредитным

плечом, ростом дебиторской задолженности, средней стоимостью капитала, а также с поставками строительных материалов.

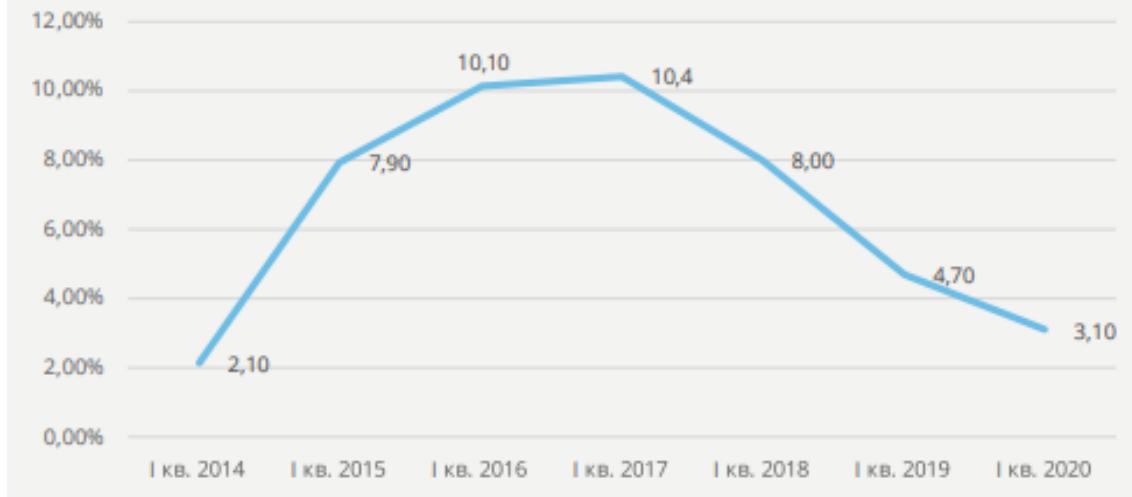
К началу года прогноз строительства новых спекулятивных складских комплексов в Московском регионе составлял около 500 тыс. кв. м. В I квартале 2020 года было введено более 160 тыс. кв. м качественных складов. В структуре нового строительства преобладают объекты, построенные под конечного пользователя – около 70% от общего объема ввода в I квартале 2020 года. Можем предположить, что до конца года анонсированные к вводу спекулятивные проекты будут введены в эксплуатацию только при наличии арендаторов на 40-50% площадей.



Ожидаем, что фактический ввод спекулятивных складских комплексов в 2020 году будет в 1.5-2 раза ниже заявленного – порядка 300 тыс. кв. м.

Вакансия в I квартале 2020 года составила 3,1% или чуть более 500 тыс. кв. м. при общем объеме рынка 16 962 млн кв. м. В случае, если рынок столкнется с сокращением спроса на складские площади, вакантность сменит тренд на возрастающий. Девелоперы стремятся сохранить вакантность в складских комплексах на минимальном уровне, поэтому можно предположить, что они будут предпринимать меры по созданию комфортных условий для текущих арендаторов – предоставление арендных каникул, дисконты по ставкам аренды и т.д.

График 2: Вакансия в Московском регионе, I кв. 2014 – I кв. 2020 гг.



Спрос на складские площади в краткосрочной перспективе (ближайшие полгода) продемонстрирует сокращение в связи с введением чрезвычайных мер по борьбе с распространением инфекции, а также в связи с сокращением платежеспособности населения.

Нарушение графика поставок комплектующих из-за границы может привести к уменьшению выпуска продукции машиностроительного и автомобилестроительного секторов, а также прочих секторов, связанных с производством и добывчей природных ископаемых. Производители и дистрибуторы товаров массового потребления также находятся в зоне риска: fashion-операторы, дистрибуторы алкогольной продукции. Менее подверженными последствиям рецессии являются компании из сектора общепита, продовольственные сети и службы доставки в связи с возросшим спросом со стороны населения и изменением шаблона поведения потребителя: онлайн-заказы и доставка на дом становятся все более популярными.

Ожидаем, что показатели спроса в I-ом квартале 2020 года в Московском регионе останутся в диапазоне 200 – 250 тыс. кв. м. Относительно прошлого года поглощение сократится – 1,5 млн кв. м в 2019 г. были обусловлены ростом бизнес-активности маркетплейсов и обслуживающих их операторов. На сегодняшний день ассортимент маркетплейсов, а также их товарно-материальные запасы сокращаются на фоне закрытия таможенных границ и прекращения работы со многими поставщиками на фоне мер по борьбе с коронавирусной инфекцией. В то же время, данная ситуация может привести к выходу новых российских игроков на незаполненные ниши. До конца года ожидается поглощение около 1,3 млн кв. м качественных складских площадей (по сравнению с 2015 – 2016 гг., когда в среднем было поглощено 1,2 млн кв. м).

Кризисные явления окажут влияние на рынок в краткосрочной перспективе – возможно, они приведут к ослаблению спроса, росту вакансии и сокращению ставок аренды. Наиболее важной задачей для девелоперов является сохранение максимально высокого уровня заполняемости складских объектов для максимизации доходов. Реинвестирование прибыли в строительство новых спекулятивных комплексов будет сокращаться в связи с ростом стоимости капитала и необходимостью поддержки операционной деятельности. Поглощение отреагирует на кризисные явления сокращением – многие компании перенесут сроки реализации складских и логистических проектов на последующие годы и будут стремиться к оптимизации деятельности на текущих площадках. Благодаря зрелости логистического рынка России ожидаем, что к началу 2021 года бизнес-активность вернется на докризисный уровень.

Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Новосибирска за апрель 2020г.¹⁹

В апреле на вторичном рынке коммерческой недвижимости положительную динамику средней цены предложения за квадратный метр показали помещения торгового и складского назначения. В сегменте офисного и производственного назначения средняя цена предложения за квадратный метр имела тенденцию к понижению.

В сегменте складской недвижимости максимальная цена предложения была отмечена в Октябрьском районе – 81 000 руб./кв.м., минимальная цена предложения была зафиксирована в Ленинском районе – 5 100 руб./кв.м. Диапазон среднего значения был в интервале 15 100÷27 000 руб./кв.м.



Максимальная цена предложения по производственным помещениям отмечена в Заельцовском районе и составила 63 700 руб./кв.м., минимальная цена предложения оказалась в Ленинском районе 5 500 руб./кв.м. Диапазон среднего значения был в интервале 13 500÷24 000 руб./кв.м.

¹⁹ <https://www.sibecom.ru/reviews/4/1593/>



По итогам апреля на рынке аренды коммерческой недвижимости средняя цена предложения на помещения складского назначения была 282 руб./кв.м.

Самая высокая арендная ставка в сегменте складской недвижимости была на помещения в Октябрьском районе – 700 руб./кв.м., минимальная ставка была отмечена также в Ленинском районе, и составила 55 руб./кв.м.



5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы несколько источников информации, содержащих информацию о предложениях продажи коммерческой недвижимости: база объявлений <http://www.avito.ru> и <https://www.cian.ru>, <https://www.domofond.ru>. На основании источников, Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки о продаже и аренде производственно-складских объектов и заполнил таблицы ниже.

Таблица 22. Анализ фактических данных о ценах предложений производственно-складской недвижимости в г. Новосибирска

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/237934581/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30	Всего три одинаковых пролета. Имеются ж/д пути, три мостовых крана, отопление, электричество.	3 700,5	55 000 000	14 863
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/225339712/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 33/2	Продажа производственно-складского комплекса общей площадью 4 200 кв. м. в Комплекс расположен на земельном участке площадью 20 818 кв. м. в Ленинском районе. Огороженная охраняемая территория. Хорошая транспортная доступность и внутренняя логистика. Удобные подъездные пути, большая площадка для маневрирования большегрузного транспорта. В данный момент большую часть площадей занимают арендаторы, можно рассматривать как арендный бизнес. В состав производственно складского комплекса входят следующие объекты:1. Одноэтажное здание (склад) общей площадью 3000 кв. м.- высота потолка - 6 м;- пол антипылевой;- ворота - 7 ворот на уровне 1,2 метра, 3 ворот на авторампе;2. Одноэтажное здание (гараж), общей площадью 551,1 кв. м.;Подходит для обслуживание большегрузной техники.- 6 ворот; 3. Одноэтажное здание (административно-офисное) общей площадью 359 кв. м. ; 4. Одноэтажное здание (склад) общей площадью 264, 7 кв. м. ;- высота потолка - 3 м;- 2 ворот на пандусе; 5. Одноэтажное здание (проходная), общей площадью 24 кв. м. ; 6. Земельный участок 20 818 кв.м. (собственность);Технические условия:Электроэнергия - 150 кВт;Водоснабжение - центральное; Теплоснабжение - газовая котельная (с резервом на дизельном топливе)Коммерческие условия:Стоимость продажи - 52 000 000 рублей.	4 000	62 400 000	15 600
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/238269886/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский	Комиссия Центрального Агентства Недвижимости по данному варианту 0%. Предлагается к покупке производственно-складской объект площадью 1060 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 1650 кв.м, в Кировском районе. Объект состоит из двух помещений 660 кв.м (высота потолка 6 метров, установлены 2 кран-балки по 3т.) и 400 кв.м (высота потолка 5 м, установлен тельфер 3 т.). Пол бетонный, ровный. Выделенная эл. мощность 70 кВт. Вариант ЦАН 4291.	1 060	12 000 000	11 321
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Предлагается к продаже складское помещение в Ленинском районе. Площадь помещения 741 м2. Помещение расположено в отдельно стоящем здании общей площадью 1000 м2, находящемся на земельном участке 28 соток. Здание колонного типа с шагом колон 6*12. Высота потолков в помещении 4,9 метра ,	741	11 800 000	15 924

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		есть двое высоких ворот, свой сан узел. Здание подключено ко всем центральным коммуникациям - отопление, канализация, электричество , вода.. . Номер в базе: 3871745.			
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/207765717/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Первомайский, мкр. Матвеевка, Старое ш., 85	Производственно-складское помещение. Высота потолков до конька 8.5, до балки 6.5. Высокие ворота. Две кран-балки. Механизмы для погрузки-выгрузки. Отопление центральное, вода холодная центральная. Электрические мощности 100 кВт. Есть возможность увеличить электрические мощности до 1 МВт . Есть возможность подключения газа. Хорошая транспортная развязка. Удобная площадка для большегрузного транспорта.	422,8	8 500 000	20 104
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/238242316/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1к6	производственное помещение . Номер в базе: 4523195.	473,3	7 100 000	15 001
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/233208048/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 309/1	Внимание!!!Продаётся Производственно-складское помещение с антресолью 350 кв.м. (первый этаж 200 кв.м, антресоль 150 кв.м.) Ширина 6.5м.,длина 30м. Холодный. Охрана. Высота 7м. подъезд еврофуры, контейнеровода.Размер ворот 4м. на 4м. Площадка под разворот. Мощности 15 кВт.Кровля крыши была заменена в 2016 году. Земельный участок 7 соток. Категория земель: земли населенных пунктов- для эксплуатации здания (склада-гаража). Высота ворот 4м. Есть техусловия для подключения воды и центрального отопления. . Номер в базе: 4291133.	200	2 950 000	14 750
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/230920005/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Петухова, 79к2	Уважаемые бизнесмены, вашему вниманию предлагается производственное помещение (можно использовать,как универсальное), находящееся на втором этаже (лифта нет). По всему зданию подключено центральное отопление, центральное водоснабжение, канализация. В помещении имеется четыре окна, установлена раковина, с/у в коридоре на этаже. Круглосуточный доступ в здание! Мы готовы к разумному торгу. Звоните, договоримся о просмотре. . Номер в базе: 4168433.	140	1 480 000	10 571
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Действующий склад ответ хранения- площадью 2138 кв.м Теплое производственно-складское помещение и офисы в капитальном строении Материал стен- кирпичные, панельные. Без пылевые наливные полы. Свой пандус для разгрузки еврофур и любого другого автотранспорта с зоной погрузки. Свой пандус для приема жд.вагонов на тупике, примыкающем к корпусу (договор на поставку вагонов под загрузку, разгрузку!) Электрические	2 138	49 000 000	22 919

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		мощности- 25 кВт - прямой договор с РЭС + 60 кВт от завода Сибтекстильмаш. Все коммуникации центральные.			
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/196808324/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.	<p>Предлагается в продажу отапливаемые производственно-складские помещения 1125,5 кв.м и 1425,0 кв.м.</p> <p>Месторасположение</p> <p>Территория предприятия, огороженная и охраняемая, пропускной режим, проезд платный, 500 метров от ул.Станционной. Удобный подъезд для еврофор.</p> <p>Характеристики объекта</p> <p>Помещения расположены на 1 этаже 4-х этажного здания, 2 изолированные площади 1425,0 кв.м и 1125,5 кв.м. (между ними другой цех). В каждом помещении 1 автоматические ворота под еврофору и отдельные входные группы. Помещения колонного типа, высота потолка 4,70 м, полы ровные бетонные, окна новые пластиковые. Предусмотрены офисные помещения (интернет, телефония), с/узел. Коммуникации центральные. Электрическая мощность на 2 помещения 140 кВт, имеется возможность увеличения мощностей. На территории предприятия есть железнодорожная ветка (на расстоянии 1,5- 2 км).</p> <p>Юридический аспект</p> <p>Собственник юридическое лицо. Обременения права собственности отсутствуют.</p> <p>Коммерческий аспект</p> <p>Стоимость продажи - 16 000 руб./кв.м. НДС не предусмотрен в связи с упрощенной системой налогообложения.</p> <p>Помещение 1125,5 кв.м сдано! Арендная ставка 160 руб./кв.м + все коммунальные услуги. Договор аренды на 11 месяцев с пролонгацией. Возможно приобретение как готового арендного бизнеса с окупаемостью 8,3 лет! ВАРИАНТ П022122-ПС</p>	2 550,5	40 808 000	16 000
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/225191078/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Первомайский, ул. Твардовского, 3	Высота потолка в коньке 12,6м., по краю ската 11,6м. Высота до подкрановых путей 6м., высота до крановой тележки 7м. В цех заведены 2 ж/д пути. . В цехе 3 подкрановых пути, расположенных вдоль здания, на которые установлены 6 кран-балок (по 2 в пролёте), с длиной пролёта 18м., грузоподъёмностью 5т. (1 кран 10т.). В здание заведена электроэнергия, единовременная разрешённая мощность 100 кВт., технологическая возможность увеличения до 500 кВт. Офисные помещения площадью 320 кв.м.находятся в 3 этажном здании, с навесным вентилируемым фасадом здания Проведены все коммуникации центральные, Отопление автономное, от собственной газовой котельной, телефон, интернет, пожарная сигнализация, система видеонаблюдения	3 100	41 000 000	13 226

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/229119975/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Первомайский, Баганская ул., 100А	Предлагается к продаже производственно-складской комплекс. Состоит из следующих объектов недвижимости - земельный участок 1.0053Га (в собственности!! в отличие от большинства подобных вариантов) - здание склада с кран-балкой 3т площадь 500м.кв., высота - 6м. -здание механических мастерских с кран-балкой 2т, общей площадью 1100 м.кв., высота 4-6м. -офисное здание площадью 300 м.кв. - холодный склад 400 м.кв. с воротами под евро-фуру. - холодный склад 200 м.кв. Отопление- Газ. Водоснабжение- центральное. Канализация- автономная. Электроэнергия- 150 кВт с возможностью увеличения. На территории имеется Ж.Д-тупик (действующий). На 90 заполнен арендаторами!!	2 500	39 000 000	15 600
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/237333679/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, ул. Королева, 40к35	Продам складское помещение в центре Дзержинского района, помещение подходит под пищевое-промышленное производство, хранение товара, не пищевое производство. Высота потолков позволяет установку стеллажей, как для хранения так и для работы персонала. Отличная транспортная развязка, рядом Ж\Д тупик. Успевай купить хороший вариант по привлекательной цене.. Номер в базе: 4476417.	964,7	35 000 000	36 281
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/230536091/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Декабристов, 269	Продам производственное-складское помещение!!! отличное расположение, 2 цеха + 3 офисных помещения, высота потолков 7,5 м, наличие кран-балки(все в рабочем состоянии), есть возможность расширения КВТ,есть вход со стороны ул.Декабристов(в данный момент используется как запасный),земля в общедолевой собственности	1 200	28 500 000	23 750
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/237826001/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Петухова, 79к7	Продам отдельностоящий холодный склад с земельным участком, все в собственности!Внутри склада есть возможность построить офисное помещение. Отличная транспортная развязка, выезд на "Винавовский" Мост, и Советское шоссе. С двух сторон Склада ж/д ветки, есть возможность использования. Перед складом асфальтированная площадка, есть ТУ на газ, канализацию. Вода заведена в склад, эл.мощность 80 кВт есть возможность ещё докупить.. Номер в базе: 4497539.	1 440	27 000 000	18 750
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/228668376/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Петухова, 41	Продам. Базу с производственными помещениями, гараж, трансформаторная подстанция, хоз.постройки. Находится в удаленности от жилых и санитарных зон, позволяет вести любую хозяйственную деятельность как по шуму так и по экологической безопасности. ВОДА, КАНАЗИЗАУИЯ, ОТОПЛЕНИЕ - ЦЕНТРАЛЬНОЕ. Имеется ж/д ветка с тупиком и пандусом. Земеля в собственности, в том числе и под ж/д веткой. Площадки и проезды для машин заасфальтированы. Крытый ангар для приемки вагонов (входит три вагона). Крыша в прошлом году капитально отремонтирована. Пожарная ёмкость. Получены лицензии на	2 761	24 000 000	8 693

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		ведение опасных производственных работ с использованием пожарно-взрывных материалов. Большие электрические мощности. Звоните, отвечу на любые интересующие вопросы, организуем просмотр.			
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32	высота потолков: 5 м, ПРОДАЖА теплых производственно-складских помещений площадью 1425 кв.м. расположенные на 1-ом этаже 4х этажного здания с высотой потолков 5 метров. Объект расположен на территории завода ОАО НПО "Луч". Въезд на территорию со стороны ул. Станционной. ДОПОЛНИТЕЛЬНО: - в производственном корпусе есть, офисные помещения, санузлы. - стены здания кирпичные, перекрытия железобетонные, окна пластиковые, ровный бетонный пол, установлена пожарная сигнализация, - имеются автоматические ворота, пандус. КОММУНИКАЦИИ: - отопление центральное (здание теплое); - электроснабжение 140 кВт. (с возможностью увеличения); - водоснабжение и водоотведение центральные; - по всем инженерным сетям заключены договора. . Номер в базе: 3936236.	1 425	23 000 000	16 140
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/225146755/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Продажа склада 720 кв.м. с автопандусом в Ленинском районе Склад расположен в Ленинском районе. Огороженная охраняемая территория. Хорошая транспортная доступность и внутренняя логистика. Удобные подъездные пути, большая площадка для маневрирования большегрузного транспорта. Асфальтированная дорога до склада. В данный момент площадь занимает арендатор, можно рассматривать как арендный бизнес. Денежный поток - 180 000 рублей/месяц. (краткосрочный договор аренды 11 месяцев) Одноэтажное здание (склад) общей площадью 720 кв. м. - высота потолка - 6 м; - пол бетонный; - ворота на авторампе; - ЖД ветка с пандусом - пожарная сигнализация Технические условия: Электроэнергия - 5 кВт (можно увеличить); Водоснабжение центральное; Теплоснабжение - центральное; Коммерческие условия: Стоимость продажи - 14 400 000 рублей.	720	17 280 000	24 000
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/230919264/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Кировский, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 51/3	Предлагается к продаже складское помещение по адресу улица Сибиряков-Гвардейцев 51/3. На плане помещение 5. Удобное расположение склада 200 метров от дороги по прямой. Удобные подъездные пути для большегрузного транспорта. Склад новой постройки из сэндвич панелей. Наливные полы, лэд освещение. Дополнительно возможна покупка офисных помещений в этом же комплексе. Своя управляющая компания. Заведена вода и канализация. Помещение в собственности, документы готовы к продаже. Возможна покупка в кредит. . Номер в базе: 4182038.	707	16 296 000	23 050
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/23	Новосибирская область, Новосибирск,	Теплый склад площадь 545 кв.м., сухой, хороший пол, телефон, интернет, ж.д пандус, авто пандус. Высота 6м. Есть встроенное помещение для кладовщика.	545	12 500 000	22 936

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
1437554/ https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	р-н Ленинский, Толмачевск ая ул., 19	Продажа производственно-складского комплекса с мостовыми кранами в Ленинском районе.Производственно-складской комплекс имеет отличную транспортную доступность, территория охраняемая- пункт КПП (въезд свободный).Общая площадь 5913 кв.м.;Высота потолка 15,5 м.;Полы: антипиль;Освещение - светодиодное;Огороженная, охраняемая территория;Технические условия:Водоснабжение центральное Водоотведение центральное Теплоснабжение центральное 0,4 Гкал/час Энергоснабжение 400 кВт Коммерческие условия:Стоимость продажи - 130 000 000 рублей с учетом НДС Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!			
 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/205886051/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Предлагается к продаже отапливаемое складское помещение общей площадью 6266,1 кв.м. Год постройки здания: 1986. В 2011-2012 гг. был проведен капитальный ремонт: произведена замена сетей коммуникаций (отопления, водоснабжения), установлена охранно-пожарная сигнализация, выполнен ремонт кровли и стен, новые беспылевые полы, установлены новые секционные ворота, стены с внешней стороны обшиты утеплителем и металлическим профлистом. Температурный режим в зимний период времени в складской части +16С. Площадь первого этажа составляет 5927 кв.м, площадь антресоли 339,1 кв.м. Планировка складской части свободная, колонного типа, шаг колонн 12x18 м. Высота потолка в складской части 7 м, в офисно-бытовых помещениях 2,8 м. Колонны и перекрытия: железобетонные. Материал стен железобетонные панели/кирпич. Хороший подъезд для еврофур, площадка перед складом огорожена, покрытие бетонное. 6 секционных ворот (трое автомобильных и трое с выходом на ж/д) и отдельный вход. Одни автомобильные ворота оснащены наружным металлическим автопандусом. Наружная отделка: стеновой профнастил с утеплителем. Окна: пластиковые стеклопакеты. Внутренняя отделка: в складской части побелка, полы бетонные с беспылевым покрытием, в кабинетах и бытовых помещениях потолки подвесного типа армстронг побелка, покраска стен, на полу линолеум. Земельный участок общей площадью 35 955 кв.м в долевой собственности, доля	5 913	130 000 000	21 985

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		<p>в участке к данному помещению составляет 2941/10000. Категория земель: земли населенных пунктов - эксплуатация производственной площадки.</p> <p>Коммуникации: центральные сети.</p> <p>Железнодорожный тупик на 3 вагона. Тупик заходит в крытый металлический ангар пристроенный к складу. Право собственности на ж/д тупик не зарегистрировано.</p> <p>Удобная транспортная развязка, одна из основных магистральных улиц Ленинского района. 10 минут пешим ходом до остановок общественного транспорта.</p> <p>Стоимость объекта 92 000 000 рублей. Собственник юридическое лицо.</p> <p>Компания "Деловой Новосибирск" является официальным представителем собственника. Без комиссии для покупателя!</p> <p>ВАРИАНТ П011192-ИК</p> <p>Среднее значение</p>			18 007

Таблица 23. Анализ фактических данных об арендной ставке производственно-складской недвижимости в г. Новосибирска

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес.	Удельная цена, руб./кв.м./год.
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/238068747/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул.	<p>Предлагается в аренду отапливаемое производственно-складское помещение площадью 490 кв.м.</p> <p>Месторасположение: Ленинский район города Новосибирска, ориентир - улица Станционная 2-я.</p> <p>Основные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая площадь помещения - 490 кв.м. Возможна аренда и меньшей площади, от 290 кв.м. <ul style="list-style-type: none"> - Материал стен: бетон, кирпич. - Высота потолка переменная, от 3,2 до 6,2 метра. <ul style="list-style-type: none"> - Пол бетонный. - Одни ворота высотой 4,4 метра. - Установлена кран-балка грузоподъёмностью 3 тонны. - Внутри есть бытовые помещения. Возможна аренда дополнительных офисных и бытовых помещений в том же здании. <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Доступные электрические мощности до 100 кВт. - Центральное водоснабжение и канализация. <p>Дополнительная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж/Д тупик расположен на территории базы. <ul style="list-style-type: none"> - Авто-пандуса нет. - Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд свободный, бесплатный. <p>Полная стоимость аренды за месяц состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендная плата - 108 р./за всю площадь, или 220 р./за кв.м., без НДС (УЧН). <ul style="list-style-type: none"> - Отопление, оплачивается по фиксированной ставке - 30 р./за кв.м. - Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 8 р./за кв.м. <p>Агентство Биржа Недвижимости, вариант в агентстве А5322</p>	490	108 000	2 645
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/206756016/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н	<p>Предлагается в аренду отапливаемое производственно-складское помещение расположенное на втором этаже, площадью 540 кв.м.</p> <p>Месторасположение:</p>	540	103 000	2 289

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес.	Удельная цена, руб./кв.м./год.
	Ленинский, Станционная ул.	<p>Ленинский район города Новосибирска, ориентир - улица Станционная.</p> <p>Основные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Предлагаемая к аренде площадь помещения - 540 кв.м. Возможна аренда и большей площади, до 1780 кв.м. - Материал стен: бетон, кирпич. - Высота потолка 6 метров. - Пол бетонный, ровный. <p>- Для спуска и подъёма продукции установлено два лифта грузоподъёмностью 5 тонн. На первом этаже лифт выходит на ворота под еврофуру.</p> <p>- Внутри есть бытовые и офисные помещения, санузел, душевая. Возможна аренда дополнительных офисных и бытовых помещений в том же здании.</p> <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Доступны значительные электрические мощности. - Центральное водоснабжение и канализация. <p>Дополнительная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж/Д тупик расположен на территории базы. - Авто-пандуса и кран-балки нет. <p>Безопасность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Территория базы огорожена и охраняется, выезд по пропускам, платный. <p>Полная стоимость аренды за месяц состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендная плата - 103 р./за всю площадь, или 190 р./за кв.м., без НДС (УСН). - Отопление, оплачивается по фиксированной ставке - 25 р./за кв.м. - Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 9 р./за кв.м. <p>Агентство Биржа Недвижимости, вариант в агентстве А4471</p>			
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/226242872/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул.	<p>Предлагается в аренду неотапливаемое производственно-складское помещение площадью 500 кв.м.</p> <p>Месторасположение:</p> <p>Ленинский район города Новосибирска, ориентир - улица Станционная 2-я.</p> <p>Основные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая площадь помещения - 500 кв.м. - Материал стен: бетон, кирпич. - Высота потолка 8 метров. - Пол бетонный. - Одни ворота под еврофуру. 	500	90 000	2 160

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес.	Удельная цена, руб./кв.м./год.
		<ul style="list-style-type: none"> - Установлена кран-балка грузоподъемностью 5 тонн. - Внутри есть бытовые помещения. Возможна аренда дополнительных офисных и бытовых помещений в том же здании. <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Доступные электрические мощности до 100 кВт. - Центральное водоснабжение и канализация. <p>Дополнительная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж/Д тупик расположен на территории базы. <p>Безопасность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд свободный, бесплатный. <p>Полная стоимость аренды за месяц состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендная плата - 90 т.р./за всю площадь, или 180 р./за кв.м., без НДС (УСН). - Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 8 р./за кв.м. <p>Агентство Биржа Недвижимости, вариант в агентстве А5000</p>			
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/228757570/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.	<p>Предлагается в аренду отапливаемое производственно-складское помещение площадью 350 кв.м.</p> <p>Месторасположение:</p> <p>Ленинский район города Новосибирска, ориентир - улица Станционная.</p> <p>Основные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая площадь помещения - 350 кв.м. - Материал стен: бетон, кирпич. - Высота потолка 7 метров. - Пол бетонный. <ul style="list-style-type: none"> - Одни ворота высотой 3,5 метра, возможен подъезд еврофуры для задней или боковой разгрузки. - Установлен тельфер грузоподъёмностью 3 тонны. <ul style="list-style-type: none"> - Внутри есть бытовые помещения. Возможна аренда дополнительных офисных и бытовых помещений на территории базы. <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Доступны электрические мощности до 600 кВт, с возможностью увеличения до 1 МВт. - Центральное водоснабжение и канализация. 	350	58 800	2 016

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес.	Удельная цена, руб./кв.м./год.
		<p>Дополнительная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж/Д тупик расположен на территории базы. - Авто-пандуса нет. <p>Безопасность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, платный. <p>Полная стоимость аренды за месяц состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендная плата - 49 т.р./за всю площадь, или 140 р./за кв.м. - Налоговый платёж НДС 20% - 28 р./за кв.м. - Отопление, оплачивается по фиксированной ставке - 32 р./за кв.м. - Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 10 р./за кв.м. <p>Агентство Биржа Недвижимости, вариант в агентстве А5135</p>			
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/233941647/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1к83	<p>Не агентство!</p> <p>Управляющее предприятие собственника!</p> <p>Отапливаемое помещение на первом этаже 400 м²</p>	400	100 000	3 000
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/212816769/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 59к8	<p>Сдаётся тёплое помещение под склад, с транспортерной лентой для разгрузки/загрузки, чистое и сухое, есть телефон и интернет. Есть бытовка для кладовщика. Помещение расположено на охраняемой территории торгово-закупочной базы. Бесплатный проезд на территорию для всего транспорта.</p> <p>Помещение расположено в 100 м от въезда. На территории Базы есть административное здание с офисами и столовой. Есть возможность арендовать дополнительно офисное помещение. Отдельно оплачивается только электроэнергия по счётчику.</p>	477,3	79 710	2 004
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/228159719/	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.	<p>Предлагается в аренду отапливаемое производственно-складское помещение площадью 560 кв.м.</p> <p>Месторасположение:</p> <p>Ленинский район города Новосибирска, ориентир - улица Станционная.</p> <p>Основные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая площадь помещения - 560 кв.м. - Материал стен: бетон, кирпич. - Высота потолка 7 метров. - Пол бетонный, беспылевой, уровень полаложен на уровне земли. 	560	109 000	2 336

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес.	Удельная цена, руб./кв.м./год.
		<ul style="list-style-type: none"> - Одни ворота размером 4 на 4 метра, подъезд еврофуры (длинномера) невозможен из-за длины транспорта. - Установлена кран-балка грузоподъёмностью 1,5 тонны, но требует ремонта. - Внутри есть бытовые помещения, санузел. Возможна аренда офисных и бытовых помещений на территории базы. <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Доступны электрические мощности до 250 кВт. - Центральное водоснабжение и канализация. <p>Дополнительная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Авто-пандуса и Ж/Д путей нет. <p>Безопасность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд свободный, бесплатный. <p>Полная стоимость аренды за месяц состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендная плата - 109 т.р./за всю площадь, или 195 р./за кв.м., без НДС (УСН). <ul style="list-style-type: none"> - Отопление, оплачивается по фиксированной ставке - 30 р./за кв.м. - Электроэнергия, оплачивается по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 6 р./за кв.м. <p>Агентство Биржа Недвижимости, вариант в агентстве А5077</p>			
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_600_m_1704289440	Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 30А р-н Ленинский	Предлагаем в аренду склад под ответ.хранение по адресу улица Станционная 30а. Полный спектр услуг по хранению груза.Объем хранения от 100 м2 до 600 м2. Склад холодного типа. Удобный подъезд грузового транспорта.Сроки обсуждаются индивидуально.Аренда от 100 м2 цена 400 руб. м2, от 200 м2 цена 350 руб. м2.. Номер в базе: 3160363. Район: Ленинский	600	210 000	4 200
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1700_m_1912589640	Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 32 р-н Ленинский	Сдается в аренду теплое производственно-складское помещение площадью 1500 кв.м. С возможностью увеличения площади до восьми тысяч квадратных метров. В помещение залиты беспылевые полы, установлено светодиодное освещение.Электричество, вода ,канализация, в помещении есть санузел. Въездные ворота под самогрузы и фуру , имеются четыре кран балки. Есть здания абк - офисы , бытовые помещения, туалеты, земельный участок. В здание два интернет провайдера. имеются офисные помещения с отдельным входом и парковкой для машин. Корпус расположен на улице Станционной 32, заезд на территорию имеется с ул.Станционной 30А (бизнес-центр НЛК) ,остановка общественного транспорта Переходной мост и с улицы Большой 145 , остановка	1700	289 000	2 040

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес.	Удельная цена, руб./кв.м./год.
		общественного транспорта Управления механизации.. Номер в базе: 3962860. Район: Ленинский.			
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_422_m_1912734195	Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 30Ак1 р-н Ленинский	Сдам отличное складское помещение по адресу улица Станционная 30а/1. Помещение с отличным ремонтом ,прекрасно подойдет под склад и хранение товаров. Площадь помещения: 422 кв.м. Стоимость: 105 500 рублей. Высота потолков 3-5 м. На данный момент помещение свободно и готово для заезда. Звоните и мы договоримся о просмотре.. Номер в базе: 3699537. Район: Ленинский.	422	105 500	3 000
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_5058_m_1939102875	Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 60/1к86 р-н Ленинский	Сдам в аренду производственно-складское помещение с офисно-бытовыми блоками. Имеется несколько санузлов и душевых. Помещение расположено на 2-м этаже производственного здания имеются два входа. Подъём грузов возможен с помощью двух грузовых подъёмников г.п. 5т. с размером кабинки 3,6*2,8*2,4 м., и через проем с первого этажа размером 4,5*9,5 м. Помещение теплое в зимний период температура не опускается ниже +2 град. В офисно-бытовых помещениях установлено экономичное электрическое отопление. Выделенная электрическая мощность - 250 кВт. (возможно увеличение до 2000 кВт. и более) Освещение энергосберегающие светодиодное. В помещении заканчиваются ремонтные работы. Полы бетонные ровные, усиленные перекрытия, нагрузка до 1800 кг./м.кв. На всю длину цеха работают две кран балки грузоподъёмностью 5 т. Дополнительно возможна аренда открытой площадки площадью 3000 кв.м. расположенной напротив цеха.	5058	632 250	1 500
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_144_m_1906126577	Новосибирская область, Новосибирск, Большая ул., 171/1к1 р-н Ленинский	Теплый наземный склад, пол бетонный, отопление включено в стоимость	144	41 040	3 420
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_59	Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 59 р-н Ленинский	Предлагается в аренду тёплое универсальное помещение с подъездом для грузовых автомобилей, с отдельным входом, чистое и сухое, есть телефон и интернет. Можно использовать для склада или производства. Расположено на охраняемой территории торгово-закупочной базы. Бесплатный проезд на	482	120 000	2 988

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./мес.	Удельная цена, руб./кв.м./год.
enie_482_m_1912000716		территорию для всего транспорта. Высота потолков в помещение 10.8 м. Есть пандус для разгрузки машин, одна большая бытовка для кладовщиков. Помещение расположено в 100 м от въезда. На территории Базы есть административное здание с офисами и столовой. Есть возможность арендовать дополнительно офисное помещение. Отдельно оплачивается только электроэнергия по счётчику.. Номер в базе: 3173498. Район: Ленинский.			
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_562.4_m_1808809173	Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 59к8 р-н Ленинский	Сдаётся тёплое помещение под склад, с грузовым подъемником (грузоподъёмность 1 тонна) для разгрузки/загрузки, чистое и сухое, есть телефон и интернет. Помещение расположено на охраняемой территории торгово-закупочной базы. Бесплатный проезд на территорию для всего транспорта. Помещение расположено в 100 м от въезда. На территории Базы есть административное здание с офисами и столовой. Есть возможность арендовать дополнительно офисное помещение. Отдельно оплачивается только электроэнергия по счётчику. ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ АРЕНДОВАТЬ ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ.	562,4	68 100	1 453
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1938139624	Новосибирская область, Новосибирск, 2-я Станционная ул., 21к3 р-н Ленинский	Новый теплый склад, высота 6 метров, пол с антипылевым покрытием, четверо секционных подъемных ворот ворот, хороший подъезд для ЕФ, стоимость с учетом НДС и отопления.	2000	600 000	3 600
Среднее значение					2 577

Таблица 24. Анализ фактических данных о ценах предложений производственно-складской недвижимости в г. Новосибирска

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-novosibirsk-2640684422	Новосибирск, Станционная улица, 60/1к6	Участок 4550 кв.м. в собственности на участке есть хоз. строение, закреплённые мощности 100 кВт, коммуникации подведены (эл. энергия, вода, канализация, отопление).	4 500	5 500 000	1 222
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-novosibirsk-2850039551	Новосибирск, Толмачёвское шоссе, 47А	<p>Группа компаний «Альянс» предлагает к продаже земельный участок пром. назначения по адресу: город Новосибирск, Толмачевское шоссе. (в районе остановки Тарная база)</p> <ul style="list-style-type: none"> · Общая площадь земельного участка 9000 м2. · Кадастровый номер земельного участка – 54:35:062650:132. · Разрешенное использование земельного участка: магазины – Склады. · Электроэнергия – 100 кВт · Стоимость земельного участка – 12 000 000 руб. 	9 000	12 000 000	1 333
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-novosibirsk-2640785467	Новосибирск, Толмачёвское шоссе	<p>Продажа земельных участков от собственника в Бизнес парке "Гринфилд" под склад, производство, промышленную базу от 0,5 до 50 га</p> <p>Расположение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заезд со стороны Толмачевского шоссе (ост. Тарная база) - ориентир расположения Толмачёвская, 44/1. <p>- земельные участки расположены на первой линии асфальтированной дороги имеется прямое примыкание</p> <p>- участки расположены на границе с г. Новосибирск на землях Толмачевского сельсовета</p> <p>- низкая кадастровая стоимость</p> <p>Характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - все участки находятся в собственности - общая площадь составляет 50 га. <p>- массив включает в себя различные участки от 0,5 до 50 га. возможно индивидуальное межевание под клиента.</p> <p>- рельеф ровный, участки правильной формы</p> <p>- стоимость от 3 – 7 млн. за 1 га в зависимости от расположения и площади участков.</p> <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электроснабжение от существующей ЛЭП 10 кВ - газоснабжение от газонаполнительной станции "Новосибирскоблгаз" - водоснабжение, индивидуальные скважины или от станции повышенного 	5 000	3 700 000	740

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		<p style="text-align: center;">давления «Горводоканала»</p> <p style="text-align: center;">- водоотведение, индивидуальные отчистные сооружения</p> <p style="text-align: center;">Бизнес парк "Гринфилд" - это новый индустримальный парк для развития Вашего бизнеса.</p>			
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-novosibirsk-161059599	Новосибирская область, Новосибирский район, Новосибирск	<p>Земельный участок промышленного назначения в районе Толмачевского шоссе. До участка проложена дорога, есть электрические мощности (построена ЛЭП). По границе проходит газ. Ровной, прямоугольной формы- идеальное размещение любых объектов. Т.к. участок в собственности, а не аренде, вы избавлены от многих сложностей и рисков. Замечательно подходит под склад. Участок находится на границе г. Новосибирска, но относится к с. Толмачево и налог на землю в 10 раз меньше чем на соседних городских участках.</p> <p>На участке нет никаких подземных коммуникаций, что существенно снижает стоимость строительства.</p> <p>Участок юридически чист, абсолютно безопасная процедура покупки.</p> <p>Возможно как уменьшение, так и увеличение площади участка.</p> <p>Кадастровый номер участка- 54:19:034001:878.</p> <p>Рядом активно строятся компании, ранее купившие у нас участки. Среди них крупнейший федеральный производитель мяса и мясных продуктов Мираторг, уже закончил строительство крупного складского комплекса.</p> <p>Пожалуй, сейчас наша площадка земельных участков- наиболее активно осваиваемое под склады место Новосибирска.</p> <p>Продажа от собственника, без комиссии.</p>	5 000	2 500 000	500
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-novosibirsk-1262161692	Новосибирск, улица Петухова	<p>Предлагается к продаже земельный участок в Кировском районе Новосибирска. Участок расположен в периметре улиц Петухова и Николая Грицюка (ориентир завод по производству кирпича "ЛикоЛор" Петухова 6/1. Назначение земли - Земли поселений (земли населенных пунктов)</p> <p>Склады (6.9)-Промышленные базы; склады. На участок заведена вода, все остальные коммуникации расположены вблизи периметра объекта. Подъездные пути как с улицы Петухова, так и с улицы Николая Грицюка.. Номер в базе: 3011840. Район: Кировский.</p>	17 000	31 000 000	1 824
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-novosibirsk-2701083666	Новосибирск, 2-я Станционная улица, 33/3	Продам Земельный участок площадью 1.1га, в аренде до 2027г. Под строительство складов, есть проект,разрешение на строительство.	11 000	6 000 000	545
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na	Новосибирская область,	Продам земельный участок Кад.номер: 54:19:012602:2079 Собственник, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ.	12 000	12 000 000	1 000

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
prodazhu-novosibirsk-1942574741	Новосибирский район, Новосибирск	<p>Продажа участка 2,97 га в Клещихинской промзоне для строительства производственно-складского комплекса, склада, логистического терминала.</p> <p>Сведения о характеристиках объекта:</p> <p>Кад. номер: 54:19:034001:2300</p> <p>Кадастровая стоимость: 11 991 053,00 руб.</p> <p>Уточненная площадь: 29 650 кв. м</p> <p>Адрес: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет, Клещихинская промышленная зона</p> <p>Вид права: договор аренды на 49 лет до 2055г</p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>Разрешенное использование: Склады и промышленная недвижимость</p> <p>Дополнительно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок расположен юго-западе Новосибирска, в развитой промышленной зоне с хорошей транспортной доступностью - участок полностью оснащен инженерными коммуникациями и автомобильными подъездными путями - участок является частью крупного действующего логистического комплекса с отдельным въездом <ul style="list-style-type: none"> - параметры участка 185x165 метров - рельеф ровный, участок правильной формы - участок на 30% забетонирован под контейнерную площадку <ul style="list-style-type: none"> - вдоль участка имеется ЖД тупик <p>Технические условия (логистического комплекса):</p> <ul style="list-style-type: none"> - электроснабжение 1 300 кВт - газоснабжение 806 м3/час - водоснабжение 67,5 м3/час - водоотведение индивидуальные очистные сооружения 			
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-2360160216	Новосибирск, Толмачёвская улица, 44		29 700	23 760 000	800
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-2646990911	Новосибирск, Калининский район, микрорайон Пашино	<p>Продам земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, общей площадью 3213 кв.м., расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Томская.</p> <p>Кадастровый номер: 54:35:111105:10.</p>	3 200	4 200 000	1 313

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		<p>На участке возведен фундамент площадью 471 кв.м. Собственник земельного участка - Банк, продажа осуществляется по прямому договору купли-продажи. Торг уместен.</p>			
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodaчу-novosibirsk-2253032694	Новосибирск, Тайгинская улица, 5	<p>Продажа от собственника, участки в черте города от 1 - 4 га в собственности, для размещения склада, логистического комплекса, промышленного предприятия, производства</p> <p>Сведения о характеристиках объекта: Кад. номер: 54:35:041122:618 Адрес: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская, участок 11 Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: собственность Разрешенное использование по документу: для размещения производственно-складской базы Дополнительно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участки расположены в промышленной зоне Калининского района, в 200 метрах от ул. Тайгинской, имеются 3 заезда ул. Богдана-Хмельницкого, Тайгинская, Кайтымовская - развитая инфраструктура, окружение производственно-складские комплексы, ОА "Промстальконструкция", ЗКПД Энергомонтаж; - участок имеет ровный рельеф, свободен от построек (склады демонтированы в 2012г.) - ЖД тупик демонтирован (есть возможность восстановить) <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электроснабжение, получено 1 МВт. (подстанция "Солнечная") - газоснабжение, 1 500 м3, проложен трубопровод вдоль всех участков - водоснабжение, трубопровод по границе участка - водоотведение, трубопровод по границе участка <p>Коммерческие условия</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость 14 млн. за 1 га. - прямая продажа от юр. лица - безналичный расчет, возможна рассрочка <p>- дополнительно оплачивается доля в дороге стоимость 350 тыс. руб.</p> <p>В черте города, собственность, все коммуникации</p> <p>Среднее значение</p>	10 000	14 000 000	1 400

5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Для нежилых помещений

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать

продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложниться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственно завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)

Источник: «Справочник рыночных корректировок СРК-2020, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича,

Москва, 2020 год, стр. 111

Расположение объекта

Местоположение коммерческой недвижимости - важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

Тип объекта

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.

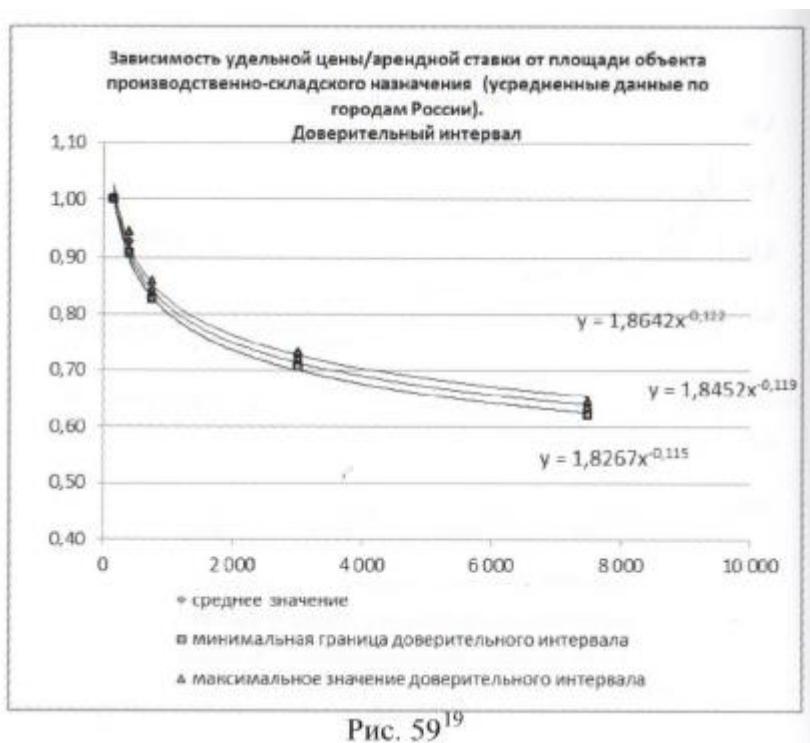
Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89 - 0,91

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 193

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Рис. 59¹⁹

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 184

Материал стен

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- нормативная долговечность материала и год постройки;
- состояние материала (наличие трещин и пр.)

Таблица 102

		усредненные данные по России		
		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 205

Физическое состояние объекта

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

Таблица 126

		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 229

Наличие отопления

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенные для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество тепло потребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

Таблица 91

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки	Аналог		
	отопление есть	отопление отсутствует	
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 199

Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- степень загруженности помещения,
- уровень нахождения этажа относительно земли,
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом,
- этажность здания.

Таблица 107

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки	Аналог		
	наземная часть	подземная часть	
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 209

Наличие грузоподъемных механизмов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- степень загруженности помещения,
- уровень нахождения этажа относительно земли,
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом,
- этажность здания.

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 215

Наличие ж/д ветки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- важность и значимость наличия ж/д ветки для эффективного использования объекта недвижимости,
- влияние наличия ж/д ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа,
- характеристики и состояние ж/д ветки.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 160

Для земельных участков

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Таблица 14

объект оценки	цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 77

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю

срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложниться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Zемельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)

Источник: «Справочник рыночных корректировок СРК-2020, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2020 год, стр. 111

Местоположение объекта

Цены предложений коммерческих объектов наиболее точно характеризуют разницу в рыночной стоимости коммерческой недвижимости в зависимости от ее месторасположения.

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76
	0,84	

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 189

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

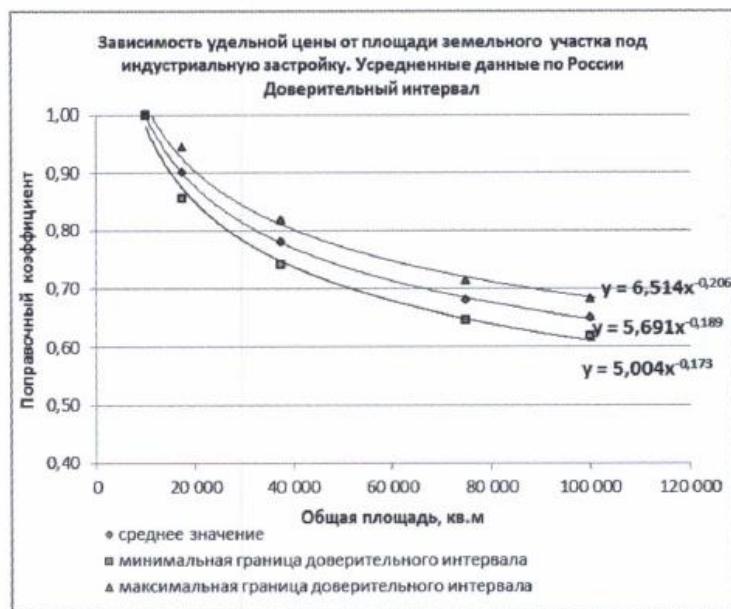


Рис. 17

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 110

Разрешенное использование

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС
объект счёта	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66
	под МЖС	1,01	1,50	1,00
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 198

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Источник: Данные <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Наличие ограждения

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,04	1,21	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,28	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,09	1,05
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,07	1,04

Источник: Данные <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2232-na-blagoustroystvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	0,96

Источник: Данные <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Наличие ж/д ветки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- площадь земельного участка,
- важность и значимость наличия ж/д ветки для эффективного использования объекта недвижимости,
- влияние наличия ж/д ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа,

- характеристики и состояние ж/д ветки.

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 241

5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Объекты оценки (нежилые помещения) относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской).
- Объект оценки (земельный участок) относится к сегменту рынка земельных участков производственного назначения.
- Среднее значение цен предложений по выборке для производственно-складских объектов составляет 18 007 руб./кв.м.
- Среднее значение арендной ставки по выборке для производственно-складских объектов составляет 2 577 руб./кв.м./год.
- Среднее значение цен предложений по выборке для земельных участков производственного назначения составляет 1 068 руб./кв.м.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбирамому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным²⁰, физически возможным²¹, экономически состоятельным²², осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно п.13 ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

²⁰ Критерий законодательной разрешенности:

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

²¹ Критерий физической возможности:

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

²² Критерий экономической состоятельности:

Все физически возможные и юридические разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным.

В соответствии с вышеизложенным, с учетом анализа текущей ситуации рынка, после проведенных расчетов оценщиками сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием объектов оценки (нежилых помещений) является их текущее использование ***под производственно-складские цели.***

В соответствии с вышеизложенным, с учетом анализа текущей ситуации рынка, после проведенных расчетов оценщиками сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки (земельного участка) является его текущее использование ***для размещения производственных объектов.***

7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидность это - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации.

Таблица 25. Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, месяц	1-2	3-6	7-18

Вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод, что объект обладает средней ликвидностью, и срок продажи его будет составлять не менее 3-6 месяцев.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- сравнительный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Анализ НЭИ произведен для объекта оценки в разделе 6 настоящего Отчета. В качестве наилучшего использования для оцениваемых объектов рассматривается их текущее использование.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) 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;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) 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:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить,

а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок коммерческой недвижимости г. Новосибирска на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже коммерческой недвижимости. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта,

зарегистрированная рынком. Сравнительный подход применяется для расчета стоимости части подлежащего оценке имущества.

Доходный подход

Оцениваемые помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости, которая достаточно представлена на рынке аренды в месте расположения объекта оценки, что позволяет Исполнителю определить рыночную стоимость нежилых помещений в рамках доходного подхода.

Возможности доходного подхода для оценки движимого имущества ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать чрезмерную привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости движимого имущества.

Затратный подход

Согласно ФСО № 7 п.24 а) «при применении затратного подхода эксперт учитывает следующие положения: а) 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». Объектами оценки являются встроенные помещения. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение об отказе в применении методов затратного подхода при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. На дату оценки Оценщик имеет возможность принять стоимость оборудования от торгующей компании в качестве затрат на воспроизводство (замещение) по части объектов оценки. Следовательно, применение затратного подхода для определения рыночной стоимости части объектов оценки является возможным и целесообразным.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (нежилых помещений) производится с применением сравнительного и доходного подходов. Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества производится с применением сравнительного и затратного подходов.

Выбор подходов для оценки земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;

- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их различия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизведения или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизведения или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми, поэтому для расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит. Таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Оценщик принял решение не использовать доходный подход для определения рыночной стоимости земельного участка, так как в распоряжении Оценщика отсутствуют полные и достоверные данные о возможных доходах и расходах от эксплуатации зданий, расположенных на данном земельном участке, а также технической документации на данные объекты.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся методом сравнительных продаж. Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод оценки объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемых объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных источника:
<https://www.cian.ru>.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Условия финансирования;
- Время (дата) продажи;
- Местоположение;
- Передаваемые права;
- Возможность торга;
- Площадь;
- Наличие отопления;
- Техническое состояние;
- Наличие г/п механизмов;
- Наличие ж/д ветки;
- Материал стен.

В ходе анализа рынка нежилых помещений, были выбраны сопоставимые объекты, схожие с объектом оценки и актуальные на дату предложения.

Таблица 26. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 4 116,3 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	Объект-аналог №2 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	Объект-аналог №3 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	Объект-аналог №4 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	Объект-аналог №5 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Источник информации						
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	4116,3	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		0,82	0,93	0,79	1,04	0,88
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	4 116,3	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж					
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		0,605	0,597	0,507	0,689	0,654
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		9 631	13 672	11 629	15 151	10 551
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,200382	0,201413	0,213381	0,190372	0,194452
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	12 101					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	49 811 441					

Таблица 27. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 3 731,2 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	Объект-аналог №2 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	Объект-аналог №3 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	Объект-аналог №4 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	Объект-аналог №5 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Источник информации						
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	3731,2	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		0,83	0,94	0,80	1,06	0,89
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	3 731,2	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж					
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		0,612	0,604	0,513	0,697	0,661
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		9 744	13 833	11 765	15 330	10 675
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,2004	0,2014	0,2135	0,1903	0,1944
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	12 243					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	45 681 508					

Таблица 28. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 673,1 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	673,1	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,01	1,15	0,98	1,30	1,09
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	673,1	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж					
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		0,750	0,740	0,629	0,855	0,811
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		11 946	16 960	14 425	18 795	13 088
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,200387	0,201560	0,215305	0,189079	0,193669
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	15 007					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	10 100 985					

Таблица 29. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 111,4 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	111,4	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,25	1,42	1,21	1,60	1,35
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	111,4	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж					
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		0,929	0,917	0,779	1,059	1,004
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		14 798	21 008	17 868	23 281	16 212
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,20038	0,20170	0,21730	0,18776	0,19286
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	18 583					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	2 070 173					

Таблица 30. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 348,7 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	Объект-аналог №2 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	Объект-аналог №3 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	Объект-аналог №4 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	Объект-аналог №5 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Источник информации						
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	348,7	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на общую площадь		1,09	1,24	1,05	1,40	1,18
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	348,7	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж					
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		0,811	0,800	0,680	0,924	0,877
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		12 919	18 341	15 599	20 325	14 154
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,2004	0,2016	0,2160	0,1886	0,1934
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	16 227					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	5 658 000					

Таблица 31. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 30,5 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	30,5	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,46	1,66	1,41	1,87	1,58
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	30,5	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж					
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		1,084	1,069	0,909	1,235	1,172
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		17 264	24 510	20 846	27 161	18 914
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,20037	0,20179	0,21876	0,18681	0,19227
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	21 676					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	661 118					

Таблица 32. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 149,5 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	149,5	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,21	1,37	1,17	1,55	1,31
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	149,5	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж					
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		0,897	0,885	0,752	1,022	0,970
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		14 289	20 286	17 253	22 480	15 655
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,200	0,202	0,217	0,188	0,193
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	17 945					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	2 682 750					

Таблица 33. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 1 593,6 кв.м., методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246872/	Объект-аналог №2 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/235728273/	Объект-аналог №3 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/231437554/	Объект-аналог №4 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223414504/	Объект-аналог №5 https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226001968/
Источник информации						
Цена предложения, руб.		11 800 000	49 000 000	12 500 000	130 000 000	23 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м.		15 924	22 919	22 936	21 985	16 140
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 38Б	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Толмачевская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул., 30к7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 32
Район расположения	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский	р-н Ленинский
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	1593,6	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		0,91	1,04	0,88	1,17	0,99
Материал стен	Капитальные	Капитальное	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых объектов, кв.м.	1 593,6	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Площадь не отапливаемых объектов, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	1 этаж, антресоль	1 этаж				
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87	0,87	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Итоговая корректировка		0,677	0,668	0,568	0,772	0,732
Стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.		10 782	15 307	13 019	16 963	11 813
Коэффициент вариации	18,7%					
Весовые коэффициенты		0,2004	0,2015	0,2144	0,1897	0,1940
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./кв.м.	13 546					
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	21 586 427					

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отчет в Российской Федерации», «Регистр оценщиков», и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением колективного мнения оценочного сообщества.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым помещением. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Уторговывание.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусциальному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка. Корректировка вводится на основании данных «Справочника рыночных корректировок СРК-2020, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2020 год, стр. 111 в размере поправочного коэффициента 0,890 в цену всех объектов-аналогов.

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Собственники объекта оценки и объектов-аналогов 1, 2, 3, 4, 5 обладают правом собственности нежилые помещения. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

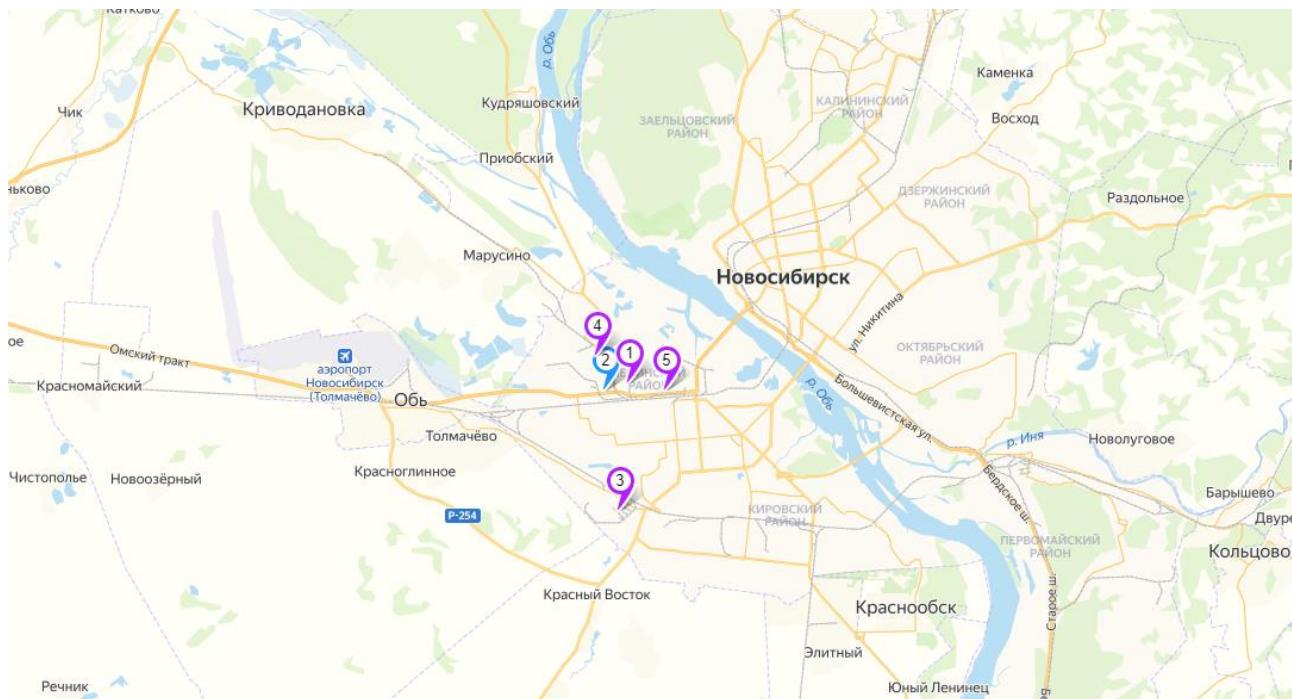
Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировка подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – 11.08.2020 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на территории Ленинского района г. Новосибирска. Корректировка не требуется.



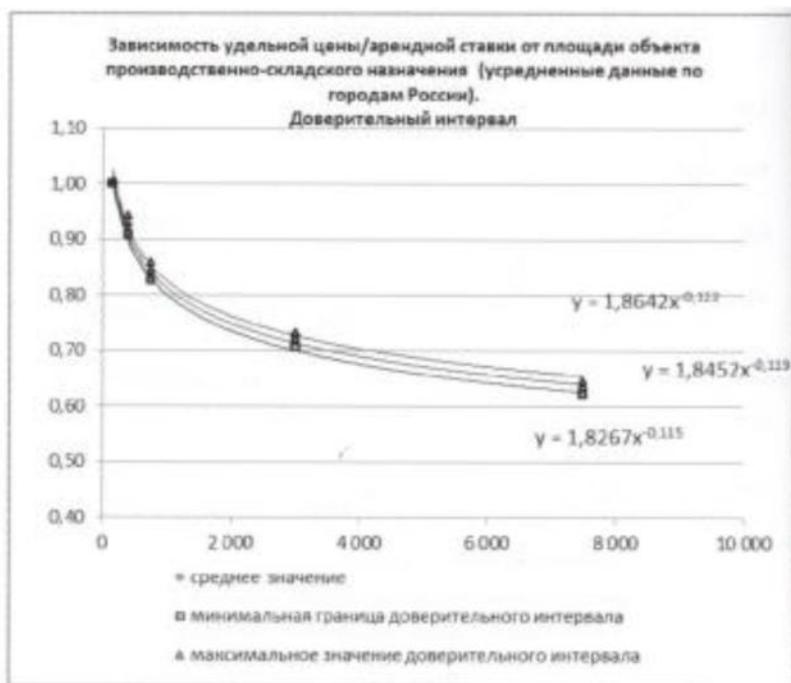
Тип объекта

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Общая площадь объекта недвижимости

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная стоимость.

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).



$$K = (1,8452 * x_0^{-0,119}) / (1,8452 * x_a^{-0,119})$$

где: K – корректировка;

xa – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

xо – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов:

Таблица 34. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	4116,3	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		0,82	0,93	0,79	1,04	0,88

Таблица 35. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	3731,2	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		0,83	0,94	0,80	1,06	0,89

Таблица 36. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	673,1	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,01	1,15	0,98	1,30	1,09

Таблица 37. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	111,4	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,25	1,42	1,21	1,60	1,35

Таблица 38. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	348,7	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,09	1,24	1,05	1,40	1,18

Таблица 39. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	30,5	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,46	1,66	1,41	1,87	1,58

Таблица 40. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	149,5	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		1,21	1,37	1,17	1,55	1,31

Таблица 41. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	1593,6	741,0	2 138,0	545,0	5 913,0	1 425,0
Корректировка на общую площадь		0,91	1,04	0,88	1,17	0,99

Материал стен

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Физическое состояние

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие отопления

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Этаж расположения

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие г/п механизмов

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 215

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Таблица 42. Расчет корректировки на наличие г/п механизмов

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	0,89	1,00

Наличие ж/д ветки

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 160

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Таблица 43. Расчет корректировки на наличие ж/д ветки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	0,87 (=1/1,15)	0,87 (=1/1,15)	1,00	1,00

Функциональное назначение

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие НДС в цене предложения

Таблица 44. Расчет корректировки на наличие НДС в цене предложения

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состав цены предложения	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на состав цены предложения		0,83 (=1/1,2)	0,83 (=1/1,2)	0,83 (=1/1,2)	0,83 (=1/1,2)	0,83 (=1/1,2)

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$1/\text{Пр}_i$$

$$K_{\text{в}i} = \dots$$

$$1/\text{Пр}_1 + 1/\text{Пр}_2 + 1/\text{Пр}_3$$

где, $K_{\text{в}i}$ – весовой коэффициент для i-го аналога;

Пр_i – (количество корректировок, выраженная для i-го аналога).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Краткое изложение методологии

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется три метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода, метод капитализации по расчетным моделям. В основе методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды коммерческих помещений стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

к – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Применение доходного подхода - метод прямой капитализации

Определение ставки арендной платы

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости г. Новосибирска, отбора аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, после проверки достоверности информации, оценщик остановился на 4-х объектах-аналогах.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующей таблице. Оценщик исходил из предположения, что величина арендной ставки относится к единице общей площади. Недостающая информация (коммунальные платежи, состояние отделки объектов аналогов и пр.) были получены в устной форме от собственника. Телефоны собственников указаны в приложение.

Единица измерения – руб./кв.м./год.

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для помещений площадью более 1 000 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/238068747/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/233941647/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/228159719/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/206756016/
Цена предложения, руб./кв.м./год		2 645	3 000	2 336	2 289
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,940	0,940	0,940	0,940
Дата публикации	11.08.2020	Актуально да дату оценки			
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1к83	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	-	490,0	400,0	560,0	540,0
Корректировка на общую площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж и выше	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0,89	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Состав арендной ставки	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	С учетом НДС, с учетом коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммунальные расходы		1,00	0,84	1,00	1,00
Корректировка на наличие НДС в составе арендной ставки		1,00	0,83	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,837	0,658	0,837	0,940
Стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год		2 213	1 975	1 954	2 152
Коэффициент вариации	6%				
Весовые коэффициенты		0,246655	0,273181	0,246655	0,233509
Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год	2 070				

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для помещения, площадью 673,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/238068747/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/233941647/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/228159719/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/206756016/
Цена предложения, руб./кв.м./год		2 645	3 000	2 336	2 289
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,940	0,940	0,940	0,940
Дата публикации	11.08.2020	Актуально да дату оценки			
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1к83	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	673,1	490,0	400,0	560,0	540,0
Корректировка на общую площадь		0,93	0,93	1,00	1,00
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0,89	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Состав арендной ставки	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	С учетом НДС, с учетом коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммунальные расходы		1,00	0,84	1,00	1,00
Корректировка на наличие НДС в составе арендной ставки		1,00	0,83	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,778	0,612	0,837	0,940
Стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год		2 058	1 837	1 954	2 152
Коэффициент вариации	7%				
Весовые коэффициенты		0,25078	0,27658	0,24279	0,22985
Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год	1 993				

Таблица 47. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для помещения, площадью 348,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/238068747/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/233941647/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/228159719/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/206756016/
Цена предложения, руб./кв.м./год		2 645	3 000	2 336	2 289
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,940	0,940	0,940	0,940
Дата публикации	11.08.2020	Актуально да дату оценки			
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1к83	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	348,7	490,0	400,0	560,0	540,0
Корректировка на общую площадь		1,00	1,00	1,08	1,08
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0,89	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Состав арендной ставки	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	С учетом НДС, с учетом коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммунальные расходы		1,00	0,84	1,00	1,00
Корректировка на наличие НДС в составе арендной ставки		1,00	0,83	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,837	0,658	0,904	1,015
Стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год		2 213	1 975	2 111	2 324
Коэффициент вариации	7%				
Весовые коэффициенты		0,2510193	0,2780150	0,2421934	0,2287723
Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год	2 147				

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для помещения, площадью менее 300 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/238068747/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/233941647/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/228159719/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/206756016/
Цена предложения, руб./кв.м./год		2 645	3 000	2 336	2 289
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,940	0,940	0,940	0,940
Дата публикации	11.08.2020	Актуально да дату оценки			
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 2-я Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул., 60/1к83	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Станционная ул.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	до 300	490,0	400,0	560,0	540,0
Корректировка на общую площадь		1,12	1,12	1,21	1,21
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0,89	1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Состав арендной ставки	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	С учетом НДС, с учетом коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммунальные расходы		1,00	0,84	1,00	1,00
Корректировка на наличие НДС в составе арендной ставки		1,00	0,83	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,937	0,737	1,012	1,137
Стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год		2 478	2 212	2 365	2 604
Коэффициент вариации	7%				
Весовые коэффициенты		0,25102	0,27988	0,24162	0,22748
Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год	2 405				

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отчет в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым зданиями. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Уторговывание.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусенному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка. Корректировка вводится на основании данных «Справочника рыночных корректировок СРК-2020, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2020 год, стр. 111 в размере поправочного коэффициента 0,940 в цену всех объектов-аналогов.

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Zемельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования.

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировка подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – 11.08.2020 года. Объявления по аренде объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на территории Ленинского района г. Новосибирска. Корректировка не требуется.

Тип объекта

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Общая площадь объекта недвижимости

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная стоимость.

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018), стр. 176.

Таблица 78

Площадь, кв.м	усредненные данные по России					
	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов:

Таблица 49. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м.	673,1	490,0	400,0	560,0	540,0
Корректировка на общую площадь		0,93	0,93	1,00	1,00

Таблица 50. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м.	348,7	490,0	400,0	560,0	540,0
Корректировка на общую площадь		1,00	1,00	1,08	1,08

Таблица 51. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м.	до 300	490,0	400,0	560,0	540,0
Корректировка на общую площадь		1,12	1,12	1,21	1,21

Корректировка на площадь для объектов оценки, площадью более 1 000 кв.м. не вводится, так как данные помещения могут быть сданы блоками, различной площади.

Материал стен

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Физическое состояние

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Этаж расположения

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие г/п механизмов

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 215

Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90		

Таблица 52. Расчет корректировки на наличие г/п механизмов

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0,89	1,00	0,89	1,00

Наличие ж/д ветки

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие отопления

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Функциональное назначение

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Состав арендной ставки

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», стр. 266

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Таблица 53. Расчет корректировки на состав ставки аренды

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состав арендной ставки	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	С учетом НДС, с учетом коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов	Без учета НДС, без учета коммунальных расходов

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммунальные расходы		1,00	0,84 (=1/1,19)	1,00	1,00
Корректировка на наличие НДС в составе арендной ставки		1,00	0,83 (=1/1,2)	1,00	1,00

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$Kvi = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1+1/Pr_2+1/Pr_3}$$

где, Kvi – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – (количество корректировок, выраженная в % для i-го аналога).

Расчет действительного валового дохода

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потеря при сборе арендной платы и т.п.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычтываются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) объекта и потеря от недосбора арендной платы.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая

помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей - Кн), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. В практике расчетов за аренду помещений преобладает система авансовых платежей, что исключает риск недополучения арендной платы. Следовательно, поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%.

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) стр. 38 средний уровень недозагрузки площадей для производственно-складской недвижимости г. Новосибирска равен 13,0%. Величина недозагрузки для оцениваемых помещений производственно-складского назначения принимается на уровне среднего значения 13,0%.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам¹

Таблица 4

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	13%	9%	17%

Определение величины операционных и эксплуатационных расходов

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов

собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

Согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) стр. 78 величина операционных расходов для производственно-складской недвижимости г. Новосибирска составляет 14,0%.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 32

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.			
1. Универсальные производственно-складские объекты			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Новосибирск	14%	11% 18%
2	Папка		

Определение коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Согласно данным источника «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) стр. 119 величина коэффициента капитализации для производственно-складской недвижимости г. Новосибирска составляет 11,6%.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по отдельным городам⁸**

Таблица 60

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке.			
1. Универсальные производственно-складские объекты			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Новосибирск	12%	10% 14%
2	Папка		

Результаты определения стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен ниже.

Таблица 54. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Наименование	Расчет							
	4116,3	3731,2	1593,6	673,1	348,7	111,4	30,5	149,5
Общая площадь, кв.м.	4116,3	3731,2	1593,6	673,1	348,7	111,4	30,5	149,5
Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды, без учета НДС, без учета коммунальных платежей, руб./кв.м./год	2 070	2 070	2 070	1 993	2 147	2 405	2 405	2 405
Потенциальный валовый доход, руб.	8 519 688	7 722 629	3 298 344	1 341 542	748 757	267 889	73 345	359 510
Коэффициент недозагрузки, %	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Потери от недоиспользования, руб.	1 107 559	1 003 942	428 785	174 400	97 338	34 826	9 535	46 736
Действительный валовый доход, руб.	7 412 129	6 718 688	2 869 560	1 167 141	651 419	233 063	63 810	312 774
Операционные расходы, %	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
Операционные расходы, руб.	1 192 756	1 081 168	461 768	187 816	104 826	37 504	10 268	50 331
Чистый операционный доход, руб.	6 219 372	5 637 520	2 407 791	979 325	546 593	195 559	53 542	262 442
Ставка капитализации, %	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Рыночная стоимость, руб. без НДС	51 828 102	46 979 329	20 064 928	8 161 046	4 554 938	1 629 658	446 181	2 187 018

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся методом сравнительных продаж. Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод оценки объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемых объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных источника:
<https://www.domofond.ru>.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Условия финансирования;
- Время (дата) продажи;
- Местоположение;
- Передаваемые права;
- Возможность торга;
- Площадь;
- Разрешенное использование;
- Наличие строений;
- Наличие коммуникаций;
- Наличие ж/д ветки.

В ходе анализа рынка земельных участков, были выбраны сопоставимые объекты, схожие с объектом оценки и актуальные на дату предложения.

Таблица 55. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-2640684422	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-2850039551	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-2253032694
Кадастровый номер	54:35:062110:77	54:35:062110:80, 54:35:062110:79	54:35:062650:132	54:35:041122:618
Цена предложения, руб.		5 500 000	12 000 000	14 000 000
Цена предложения, руб./м.		1 209	1 333	1 400
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,90	0,90	0,90
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,84	0,84	0,84
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Дата публикации	11.08.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	Новосибирская область, г Новосибирск, ш Толмачевское	Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская
Район расположения	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	-	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
По документу	Эксплуатация производственной площадки	Эксплуатация производственной площадки	Склады (6.9) - склады	Для размещения производственно-складской базы
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	64 716	4 549	9 000	10 000
Корректировка на общую площадь		0,61	0,69	0,70
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие электроснабжения		1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие водоснабжения		0,926	1,000	0,926
Корректировка на наличие канализации		0,935	1,000	0,935
Корректировка на наличие теплоснабжения		1,000	1,100	1,000
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		1,00	1,00	1,00
Наличие ж/д ветки	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,16	1,16	1,16
Наличие строений	Условно свободен	Хоз. строение	Свободен	Свободен
Корректировка на наличие строений		1,04	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,479	0,664	0,533
Стоимость, руб./м ²		579	886	746
Коэффициент вариации	21%			
Весовые коэффициенты		0,3505	0,3114	0,3381
Рыночная стоимость, руб./м²	731			
Рыночная стоимость, руб.	47 311 398			

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отчет в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым помещением. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Уторговывание.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусенному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка. Корректировка вводится на основании данных «Справочника рыночных корректировок СРК-2020, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2020 год, стр. 111 в размере поправочного коэффициента 0,900 в цену всех объектов-аналогов.

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Zемельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 77.

Таблица 14

объект оценки	цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 56. Расчет корректировки на качество передаваемых прав

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,84	0,84	0,84

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить

финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

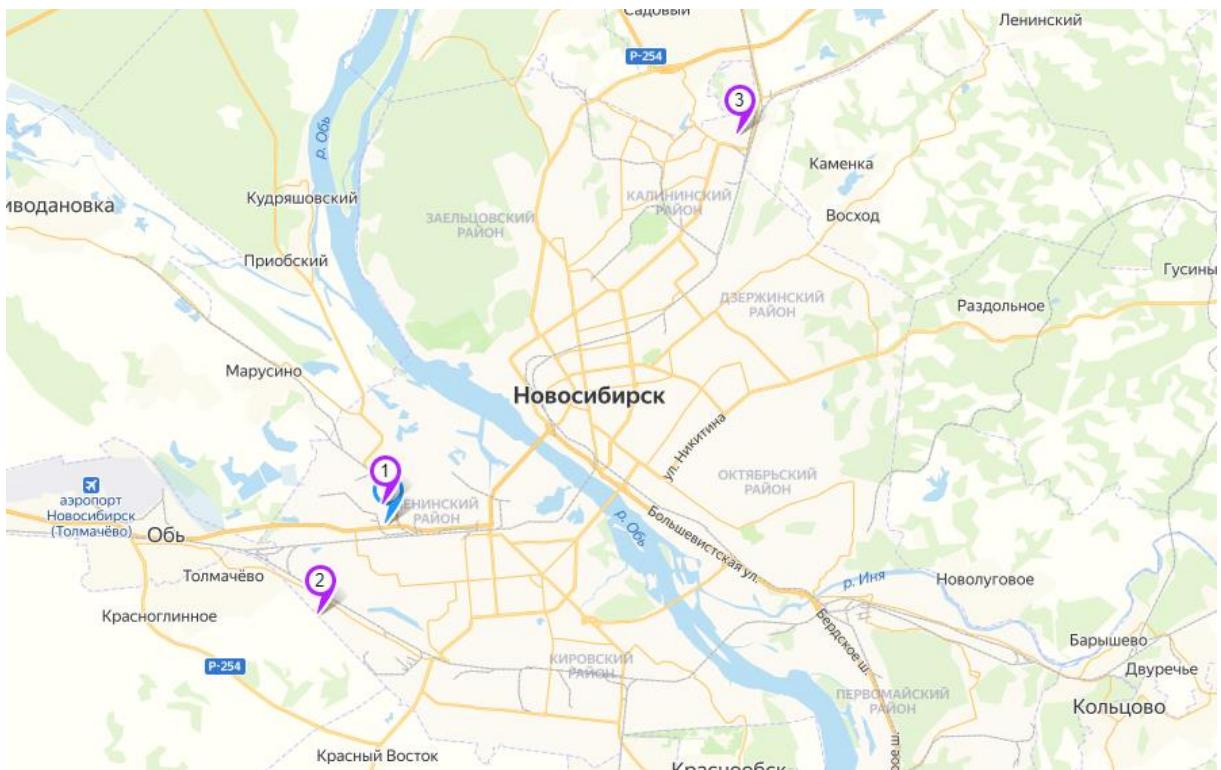
Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировка подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – 11.08.2020 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Местоположение.



Объект оценки и объекты-аналоги расположены на территории сопоставимых районов г. Новосибирска. На основании источника «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 189 корректировка не требуется.

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76

Таблица 57. Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение объекта	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	Новосибирская область, г Новосибирск, ш Толмачевское	Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская
Район расположения	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00

Категория земель

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Разрешенное использование

На основании источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 198 объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66
	под МЖС	1,01	1,50	1,00
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62

Таблица 58. Расчет корректировки на разрешенное использование

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	-	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
По документу	Эксплуатация производственной площадки	Эксплуатация производственной площадки	Склады (6.9) - склады	Для размещения производственно-складской базы
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Общая площадь объекта недвижимости

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная стоимость.

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 110.

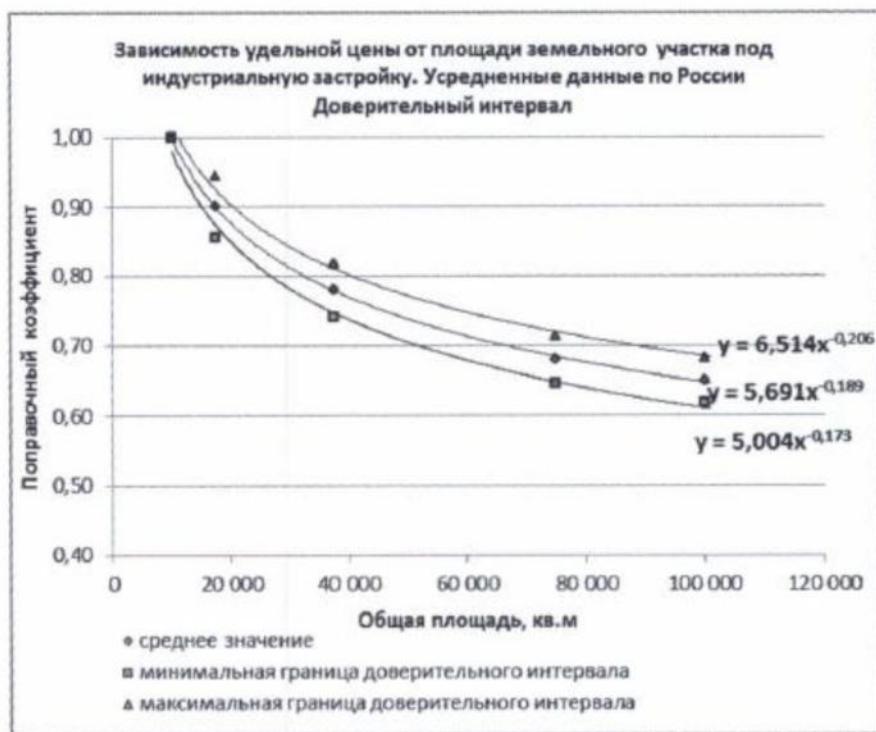


Рис. 17

$$K = (5,691 * x_0^{-0,189}) / (5,691 * x_a^{-0,189})$$

где: K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов:

Таблица 59. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	64 716	4 549	9 000	10 000
Корректировка на общую площадь		0,61	0,69	0,70

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Таблица 60. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие электроснабжения		1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие водоснабжения		0,926 (=1/1,08)	1,000	0,926 (=1/1,08)
Корректировка на наличие канализации		0,935 (=1/1,07)	1,000	0,935 (=1/1,07)
Корректировка на наличие теплоснабжения		1,000	1,100	1,000

Наличие ограждения

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие ж/д ветки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- площадь земельного участка,
- важность и значимость наличия ж/д ветки для эффективного использования объекта недвижимости,
- влияние наличия ж/д ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа,
- характеристики и состояние ж/д ветки.

Корректировка принимается на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2018, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 241

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Таблица 61. Расчет корректировки на наличие ж/д ветки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ж/д ветки	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки		1,16	1,16	1,16

Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-snoss-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	0,96

Таблица 62. Расчет корректировки на наличие строений

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие строений	Условно свободен	Хоз. строение	Свободен	Свободен
Корректировка на наличие строений		1,04 (=1/0,96)	1,00	1,00

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$1/\text{Пр}_i$$

$$K_{\text{в}i} = \dots$$

$$1/\text{Пр}_1 + 1/\text{Пр}_2 + 1/\text{Пр}_3$$

где, **K_вi** – весовой коэффициент для i-го аналога;

Прi – (количество корректировок, выраженная для i-го аналога).

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода к оценке движимого имущества существуют следующие методы:

1. Метод валового рентного множителя

Используется валовый рентный множитель – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества.

Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Преимущества метода заключаются в следующем: использование этого метода позволяет оценщику достаточно оперативно получить приближенную оценку стоимости объекта имущества, а также спрогнозировать в среднем доходность имущества того или другого вида; значение валового рентного множителя уже включает в себя различия сопоставимых объектов (для имущества, потребительская ценность которого меньше, меньше также и его рыночная стоимость и поступающие платежи), поэтому его величину не нужно корректировать в зависимости от различий оцениваемого и сопоставимых объектов.

2. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда

имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Отказ от применения метода валового рентного множителя обоснован тем, что данный метод не учитывает такие параметры, как расходы на использование объекта и риски, связанные с этим использованием, и дает приближенную оценку. Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, оценщик применял метод сравнения продаж/предложений.

Алгоритм расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода:

- определение наиболее схожих с оцениваемым имуществом объектов аналогов и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
- внесение корректировок в цену предложения каждого аналога;
- определение средней рыночной цены предложения объектов-аналогов как среднее арифметическое значение цен предложения;
- определение итогового значения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Определение объектов-аналогов

При оценке движимого имущества в рамках сравнительного подхода была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка объектов оценки.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Критерии отбора аналогов: условия сделки (рыночные без ограничений, передача имущества в залог, ускоренная реализация в рамках исполнительного производства), техническое состояние, год выпуска.

В качестве объектов-аналогов принимались аналогичные объекты, подобные оцениваемым объектам по функциональному назначению.

На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов (prinscreen приложены к Отчету).

Внесение корректировок

Корректировка на фактор цены предложения

Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения. В ходе анализа и мониторинга рынка, а также изучения цен сделок и предложений, Исполнителем было установлено, что первоначально заявленная цена может быть снижена в результате торгов. Данная корректировка учитывает это снижение.

Величина скидки на торг была определена по данным, представленным в «Справочнике оценщика машин и оборудования – 2019²³» под редакцией Лейфера Л.А. в категории "узкоспециальное оборудование":

**Границы расширенного интервала для скидки
«на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.3

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	5,4	13,7
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4
Железнодорожный и водный транспорт	12	7,5	17,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8
Узкоспециализированное оборудование	14	8,9	19,5

Таким образом, учитывая специфику оборудования, величина скидки на торг была определена на уровне среднего значения в размере 14% от цены предложения.

²³ Справочник оценщика машин и оборудования-2019. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Таблицы, графики. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019. –С. 58.

Корректировка на техническое состояние

Для объектов оценки и объектов аналогов величина физического износа принимается на основании метода экспертизы технического состояния. Техническое состояние, комплектность и работоспособность оцениваемой техники рассчитывается при помощи формулы, представленной ниже, на основании осмотра объектов оценки, документов и экспертной шкалы оценок.

Таблица 63. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования²⁴

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0—5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	16—35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36—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 другие ответственные узлы)	61—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91—100

Корректировка на техническое состояние объекта-аналога определялась по следующей формуле:

$$\text{Корректировка на техническое состояние} = (1 - \text{техническое состояние объекта оценки}) / (1 - \text{техническое состояние объекта-аналога}).$$

Расчета итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

24 Источник информации: Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие / Под ред. . – М.:Институт оценки природных ресурсов, 2001. (<https://pandia.ru/text/80/368/86108-4.php>)

Курс Евро на 11.08.2020 г. составляет 86,8258 руб.

25

← → ⌂ banki24.by/currencies/cbrf/eur/2020-08-11

Курс Евро Центробанк РФ на 11 августа 2020г.

USD EUR BYN PLN Другая валюта

Центробанк определил официальный курс Евро на 11.08.2020 на уровне 86,8258 RUB.

86,8258 RUB за 1 EUR

◀ ⌂ Август - 2020 - ▶

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	1	2	3	4	5	6

Курс Евро Центробанка РФ на сегодня
Курс Евро Центробанка РФ на завтра

Avito

Таблица 64. Расчет рыночной стоимости движимого имущества

№/№ оцнки	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения на дату оценки, руб.	Источник информации	Год выпуска	Скидка на усторгывание, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.
1	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия	2004-2005	25,50%	3 455 667	http://www.raccoonplastic.ru/equipment/mixer/industrie_generali_700-200.php	1998	14%	36,0%	1,41	4 190 342	4 190 342	3 491 951
				3 455 667	http://www.raccoonplastic.ru/equipment/mixer/papenmeier_630-2500.php	1990	14%	36,0%	1,41	4 190 342		
				3 455 667	http://www.raccoonplastic.ru/equipment/mixer/henschel_600-1750.php	1989	14%	36,0%	1,41	4 190 342		
2	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшnekовый, калибровочный стол, гусеничное тянущее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол KT-80, Страна производитель Германия	2004-2005	25,50%	1 302 387	http://www.raccoonplastic.ru/equipment/extrusion/profiles/krauss_maffei_kmd50kk.php	1986	14%	36,0%	1,41	1 579 274	1 511 230	1 259 358
				1 302 387	http://www.raccoonplastic.ru/equipment/extrusion/profiles/bandera90.php	1999	14%	36,0%	1,41	1 579 274		
				3 900 000	https://www.prostanki.com/board/item/33702	2004	14%	10,5%	0,41	1 375 140		
3	Станок форматно-раскроечный LAZZARI TEMA-3200, Страна производитель Италия	2005	25,50%	130 000	База данных https://ruads.org/ , идентификатор объявления: balashiha/oborudovanie_dlya_biznesa/formatno-raskroechnyy_stanok_lazzari_3200_1937423710	2006	14%	25,5%	1,00	111 800	124 700	103 917

№/№	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения на дату оценки, руб.	Источник информации	Год выпуска	Скидка на усторговывание, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.
4	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшnekовый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянущее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия	2006	25,50%	135 000	https://www.prostanki.com/board/item/286650	2004	14%	25,5%	1,00	116 100		
				170 000	База данных https://ruads.org/ , идентификатор объявления: engels/oborudovanie_dlya_biznesa/formatno_raskroechnyy_stanok_lazzari_3200_1960769399	2003	14%	25,5%	1,00	146 200		
				1 302 387	http://www.raccoonplastic.ru/equipment/extrusion/profiles/krauss_maffei_kmd50kk.php	1986	14%	36,0%	1,41	1 579 274	1 511 230	1 259 358
				1 302 387	http://www.raccoonplastic.ru/equipment/extrusion/profiles/bandera90.php	1999	14%	36,0%	1,41	1 579 274		
				3 900 000	https://www.prostanki.com/board/item/33702	2004	14%	10,5%	0,41	1 375 140		

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения стоимости затрат на замещение (воспроизводство):

Метод прямого сравнения с аналогом. Метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия аналога и объекта оценки. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, в цену аналога вносят корректировки на эти различия.

Метод расчета полной стоимости замещения по корреляционным моделям. Для реализации метода необходимо подобрать много аналогов, отличающихся одним ценообразующим параметром, и по этому параметру построить корреляционную зависимость между ценой объекта и величиной параметра.

Метод расчета по цене однородного объекта. Сущность заключается в том, что для объекта оценки подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, материалам и технологии изготовления. При этом допускается, что однородный объект может не иметь функционального сходства с объектом оценки, но себестоимости его изготовления и объекта оценки формируются под влиянием общих производственных факторов.

Индексные методы оценки. Простой и эффективный (особенно при массовой оценке) способ решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В рамках настоящей оценки для определения затрат на замещение использовался метод прямого сравнения с аналогом.

Метод прямого сравнения с аналогом

В рамках данного метода используются цены на новые объекты, согласно имеющимся предложениям. Оценщик считает возможным использовать цены предложений, т.к. они содержат актуальную информацию.

Величина скидки на торг была определена по данным, представленным в «Справочнике оценщика машин и оборудования – 2019²⁶» под редакцией Лейфера Л.А. в категории "узкоспециальное оборудование":

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидкых и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Таким образом, учитывая специфику оборудования, величина скидки на торг была определена на уровне среднего значения в размере 13,5% от цены предложения.

Таблица 65. Определение затрат на замещение

Наименование объекта оценки	Затраты на замещение с НДС, руб.	Источник информации
Станок форматно-раскроечный LAZZARI TEMA-3200, Страна производитель Италия	194 600	https://moskva.tiu.ru/p167756578-formatno-raskroechnyj-stanok.html
Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	164 703	https://chita.sterbrust.com/catalog/trubogiby-profilegiby/profilegib-metalmaster-mbm-30-hv-380/
Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	164 703	https://chita.sterbrust.com/catalog/trubogiby-profilegiby/profilegib-metalmaster-mbm-30-hv-380/

²⁶ Справочник оценщика машин и оборудования-2019. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Таблицы, графики. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019.

Определение накопленного износа

Объекты движимого имущества под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками на замещение нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью.

Иными словами, с точки зрения оценки, износ имеет место до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости.

Накопленный износ – это уменьшение затрат на воспроизводство (замещение) объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и экономического устаревания, или комбинации этих источников.

В зависимости от факторов снижения стоимости, различают физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (изменение характеристик за счет трения, физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Естественно считать, что на ухудшение физического состояния оборудования рынок должен реагировать снижением стоимости. Причем мерой снижения стоимости можно считать степень ухудшения физического состояния.

Методы определения неустранимого физического износа:

- Метод экспертизы технического состояния. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.
- Метод хронологического возраста. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта.

Срок жизни объекта или хронологический возраст отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка.

- Метод эффективного возраста. Метод по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что вместо хронологического возраста используется значение эффективного возраста. Эффективный возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий физическую наработку машины за срок ее эксплуатации.

Для объектов оценки величина физического износа принимается на основании метода экспертизы технического состояния. Техническое состояние, комплектность и работоспособность оцениваемого имущества принимается на основании данных, полученных в результате осмотра объектов оценки.

Таблица 66. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования²⁷

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0—5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее 6—15 ремонта или замены каких-либо частей	
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, 16—35 не требующее ремонта или замены каких-либо частей	
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36—60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но 61—80 требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как 91—100 на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	

²⁷ Источник информации: Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие / Под ред. . – М.:Институт оценки природных ресурсов, 2001. (<https://pandia.ru/text/80/368/86108-4.php>)

Функциональный износ

Функциональный износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием. На дату оценки функциональный износ для оцениваемого имущества отсутствует, т.к. модели, аналогичные оцениваемым, еще выпускаются.

Экономическое устаревание определяет уменьшение полезности техники и оборудования в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д. Одним из наиболее существенных и распространенных факторов экономического устаревания является изменение стоимости при переходе объекта на вторичный рынок. Изменение стоимости объекта при переходе с первичного на вторичный рынок связано с соотношением спроса/предложения, что с достаточной степенью уверенности позволяет отнести эту потерю стоимости к внешнему (экономическому) износу. Экономический износ отсутствует.

Накопленный износ

Накопленный износ – это уменьшение затрат на замещение объектов, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания и внешнего устаревания или комбинации этих причин, хотя большинство форм физического износа могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое обветшание имеет тенденцию к нарастанию. Накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью.

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Инак.} = 100\% - (100\% - \text{Ифиз}) * (100\% - \text{Ифунк.}) * (100\% - \text{Ву}),$$

где: Ифиз – физический износ транспортного средства;

Ифунк. – функциональный износ;

Вуст. – экономическое устаревание.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества (С) в рамках метода прямого

сравнения с аналогом производился в соответствии со следующей формулой:

$$C = C_0 * (1 - \text{Инак.})$$

где: C_0 – значение стоимости нового объекта;

Инак.– накопленный износ (обесценивание) в процентах от стоимости затрат на замещение стоимости (C_0);

Расчет накопленного износа и рыночной стоимости объекта оценки произведен в таблице ниже.

Таблица 67. Определение рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

№/ №	Наименование и краткая характеристика объекта	Год выпуска	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Скидка на устоявывание, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Итоговая рыночная стоимость в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.
1	Станок форматно-раскроечный LAZZARI TEMA-3200, Страна производитель Италия	2005	194 600	https://moskva.tiu.ru/p167756578-formatno-raskroechnyj-stanok.html	13,5%	168 329	25,5%	0,0%	0,0%	25,5%	125 405	104 504
2	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	2006	164 703	https://chita.sterbrust.com/catalog/trubogiby-profilegiby/profilegib-metalmaster-mbm-30-hv-380/	13,5%	142 468	25,5%	0,0%	0,0%	25,5%	106 139	88 449
3	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	2006	164 703	https://chita.sterbrust.com/catalog/trubogiby-profilegiby/profilegib-metalmaster-mbm-30-hv-380/	13,5%	142 468	25,5%	0,0%	0,0%	25,5%	106 139	88 449

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО №1 «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».

Для оценки нежилых помещений были применены сравнительный и доходный подходы. Для сравнительного подхода присваивается вес в 50%, для доходного подхода присваивается вес в 50%.

Для оценки движимого имущества были применены либо сравнительный и либо затратный подходы. Для оценки земельного участка применен только сравнительный подход. Согласование не требуется.

Таблица 68. Согласование результатов

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	49 811 441	51 828 102

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	45 681 508	46 979 329
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	10 100 985	8 161 046
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	2 070 173	1 629 658
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	5 658 227	4 554 938
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	661 118	446 181
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	2 682 750	2 187 018
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	21 586 427	20 064 928
9	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия	3 491 951	Не применялся	Не применялся

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшnekовый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол KT-80, Страна производитель Германия	1 259 358	Не применялся	Не применялся
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия	Не применялся	642 277	Не применялся
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI ТЕМА-3200, Страна производитель Италия	103 917	Не применялся	Не применялся
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшnekовый, калибровочный стол KTB-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия	1 259 358	Не применялся	Не применялся
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	Не применялся	88 449	Не применялся
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	Не применялся	88 449	Не применялся
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77	Не применялся	47 311 398	Не применялся

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объектов по состоянию на 11.08.2020 г. составляет:

Таблица 69. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, площадью 4 116,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:252, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	50 820 000
2	Нежилое помещение, площадью 3 731,2 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:253, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	46 330 000
3	Нежилое помещение, площадью 673,1 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:249, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	9 131 000

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно без НДС
4	Нежилое помещение, площадью 111,4 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:254, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	1 850 000
5	Нежилое помещение, площадью 348,7 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:255, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	5 106 000
6	Нежилое помещение, площадью 30,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:250, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	554 000
7	Нежилое помещение, площадью 149,5 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:248, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	2 435 000
8	Нежилое помещение, площадью 1 593,6 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:256, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	20 826 000
9	Оборудование для смешивания ПВХ композиций (смесеприготовления) Henschel т.ч. станция загрузки сырья вручную, всасывающие весы и система подачи, взвешивание малых компонентов, центральная аспирация, доп. Подача материала – кассетный транспортер, подача драйбленда, загрузка для экструдера, электрическое управление, турбосмеситель Plazmec TPM 300 AC, Страна производитель Германия, Италия	3 492 000
10	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-2-50 KP двухшнековый, калибровочный стол, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол КТ-80, Страна производитель Германия	1 259 000
11	Оборудование «ПостЭкструзия», в т.ч. калибровочный стол KLN-600, гусеничное тянувшее устройство RA-600, профильная пила, Страна производитель Германия	642 000
12	Станок форматно-раскроечный LAZZARI TEMA-3200, Страна производитель Италия	104 000
13	Экструзионная линия, в т.ч. экструдер KRAUSS MAFFEI KMD-75-26 Р двухшнековый, калибровочный стол КТВ-6, гусеничное тянувшее устройство со встроенной пилой ASP-442-2DS-240, сбросной стол, Страна производитель Германия	1 259 000
14	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*18, Страна производитель Германия	88 000
15	Экструзионная инструмент для профиля, угол 50*35, Страна производитель Германия	88 000
16	Право аренды земельного участка, площадью 64 716 кв.м., кадастровый номер: 54:35:062110:77 ²⁸	1 000

²⁸ Стоимость права аренды земельного участка определена в размере условной стоимости (для целей совершения сделки купли при реализации на торгах), так как согласно п. 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец».

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно без НДС
		ИТОГО 143 985 000

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Базис-Э», без учета НДС 20%, по состоянию на 11 августа 2020 года округленно, составляет:

143 985 000 (Сто сорок три миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

Оценщик

Гридина О. А.

25 сентября 2020 г.

продавец недвижимости» и стоимость рассматриваемого права аренды земельного участка учтена в стоимости оцениваемых помещений.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
9. Таракевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
10. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
11. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года « О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 г. "О внесении изменений в закон "Об оценочной деятельности в РФ"
4. Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

16. ГЛОССАРИЙ

Общие термины.

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата оценки имущества – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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 открытый рынок 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.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражаящийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэлементный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа);

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Метод капитализации доходов – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Документы Заказчика

Экземпляр
Банка

ДОГОВОР об ипотеке нежилых помещений и права аренды земельного участка

№ДИ2-ЦУ-703730/2015/00037

между

Банком ВТБ
(публичное акционерное общество)

и

Общество с ограниченной ответственностью
«БФК-Базис-Э»

г Новосибирск

Операционный офис
в г Новосибирске
Финансового Альянса ВТБ (ПАО)
в г Красноярске

Bx 703730/120
20 01 2016г

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), зарегистрированный Государственным Банком РСФСР 17 октября 1990 года, запись о государственной регистрации кредитной организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 ноября 2002 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации № 1000, в лице Руководителя Дирекции по Новосибирской области Филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске Брюханова Вячеслава Владимировича, действующего на основании доверенности от 12.11.2015 года № б/н, удостоверена Моргачевой Еленой Ивановной, нотариусом Красноярского нотариального округа, зарегистрирована в реестре за №1-1656, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БФК-Базис-Э» (ООО «БФК-Базис-Э»), зарегистрированное 08.07.2015 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области, далее именуемый «Залогодатель», в лице Генерального директора Хромова Евгения Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор об ипотеке в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «БФК» перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество) по Кредитному соглашению №КС-ЦУ-703730/2015/00037 от 19.06.2015 г. с учетом дополнительного соглашения № 1 от 14.09.2015 г., заключенному между Банком и Обществом с ограниченной ответственностью «БФК» в г. Новосибирске.

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего договора об ипотеке нижеприведенные термины имеют следующее значение:

«Договор» – настоящий договор об ипотеке;

«Заемщик» - Общество с ограниченной ответственностью «БФК», ОГРН 1145476142900;

«Залогодатель» - Общество с ограниченной ответственностью «БФК-Базис-Э», ОГРН 1145476142899;

«Залогодержатель», он же «Кредитор», он же «Банк» - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН 1027739609391;

«Кредитное соглашение» – кредитное соглашение №КС-ЦУ-703730/2015/00037 от 19.06.2015 г. с учетом дополнительного соглашения № 1 от 14.09.2015 г., заключенное между Кредитором и Заемщиком;

«Кредит/Кредиты» означает денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях, предусмотренных Кредитным соглашением;

«Кредитная линия» означает совокупность Кредитов, которую Заемщик вправе получить в течение срока предоставления Кредитов в соответствии с условиями Кредитного соглашения при условии соблюдения лимита задолженности;

«Обязательства» – обеспечиваемые ипотекой обязательства Заемщика по Кредитному соглашению, изложенные в пункте 2.3. Договора, в том числе обязательства Заемщика, возникающие вновь на условиях возобновляемости в соответствии с условиями Кредитного соглашения;

«Предмет ипотеки» - объекты недвижимости – нежилые помещения, принадлежащие Залогодателю на праве собственности и право аренды земельного участка, принадлежащее Залогодателю, описание которых содержится в пункте 2.1. Договора;

«Основной долг» означает на любую дату действия Кредитного соглашения предоставленную Кредитором и непогашенную Заемщиком, в том числе не погашенную в установленный Кредитным соглашением срок, сумму Кредита;

«Отчет оценщика» - отчет о рыночной стоимости Предмета ипотеки (в том числе каждого из объектов недвижимости, составляющих Предмет ипотеки), подготовленный независимым оценщиком, назначенным Залогодержателем в соответствии со статьей 5. Договора.

«Сторона/Стороны» – Залогодатель и Залогодержатель вместе или раздельно в зависимости от контекста.

Понятия и термины, используемые в Договоре, имеют те же значения, что и в Кредитном соглашении, если иное прямо не следует из контекста Договора.

Операционный офис
в г. Новосибирске
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
в г. Красноярске

Борис Кошелев

2. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ И ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ИПОТЕКОЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

2.1. В обеспечение исполнения Обязательств Залогодатель передает Залогодержателю в ипотеку следующий Предмет ипотеки:

2.1.1. Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 110, 135, 136, 164, 165, кадастровый (условный) номер 54:35:062110:252, Этаж: 1, общей площадью 4 116,3 кв.м., расположено в здании по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-1);

Помещение-1 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк АЖ 174390 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/018/2015-577/2;

Описание Помещения-1 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/201/15-274909;

Стороны оценивают Помещение-1 в 20 963 600,00 (Двадцать миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи шестьсот) рублей;

2.1.2. Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 108, 109, 113, 114, 137, 138, 140, 141, кадастровый (условный) номер 54:35:062110:253, Этаж: 1, общей площадью 3 731,2 кв.м., расположено в здании по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-2);

Помещение-2 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк АЖ 174434 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/019/2015-655/2;

Описание Помещения-2 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/201/15-274912;

Стороны оценивают Помещение-2 в 24 761 100,00 (Двадцать четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча сто) рублей;

2.1.3 Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 116-134, кадастровый (условный) номер 54:35:062110:249, Этаж: 1, общей площадью 673,1 кв.м., расположено в здании по адресу: Новосибирская обл.; г. Новосибирск; ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-3);

Помещение-3 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк АЖ 174438 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/019/2015-656/2;

Описание Помещения-3 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/201/15-274873;

Стороны оценивают Помещение-3 в 4 674 600,00 (Четыре миллиона шестьсот семьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей;

2.1.4. Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 142-146, кадастровый (условный) номер 54:35:062110:254, Этаж: 1, общей площадью 111,4 кв.м., расположено в здании по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-4);

Операционный офис
в г. Новосибирске
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
в г. Красногорске

.3

Борис Кочетков

Помещение-4 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк АЖ 174439 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/019/2015-657/2;

Описание Помещения-4 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/201/15-274969;

Стороны оценивают Помещение-4 в 859 600,00 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот) рублей;

- 2.1.5. Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 147-163, кадастровый (условный) номер 54:35:062110:255, Этаж: 1, общей площадью 348,7 кв.м., расположено в здании по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-5);

Помещение-5 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк АЖ 174440 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/019/2015-658/2;

Описание Помещения-5 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/201/15-274973;

Стороны оценивают Помещение-5 в 2 690 800,00 (Два миллиона шестьсот девяносто тысяч восемьсот) рублей;

- 2.1.6. Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 166-168, кадастровый (условный) номер 54:35:062110:250, Этаж: 1, общей площадью 30,5 кв.м., расположено в здании по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-6);

Помещение-6 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк АЖ 174389 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/018/2015-576/2;

Описание Помещения-6 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/201/15-274923;

Стороны оценивают Помещение-6 в 235 200,00 (Двести тридцать пять тысяч двести) рублей;

- 2.1.7. Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 171, кадастровый (условный) номер 54:35:062110:248, Этаж: 1, общей площадью 149,5 кв.м., расположено в здании по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-7);

Помещение-7 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк АЖ 174388 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/018/2015-575/2;

Описание Помещения-7 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная

Офис
в г. Новосибирске
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
в г. Консольске

Левин Лев

кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/2011/15-274917;

Стороны оценивают Помещение-7 в 1 153 600,00 (Один миллион сто пятьдесят три тысячи шестьсот) рублей;

- 2.1.8. Помещение, назначение нежилое, номера на поэтажном плане: 1 эт.: (111,112,115), антресоль: (45-72, 75-90, 94-105), кадастровый (условный) номер 54:35:062110:256, Этаж: 1, общей площадью 1 593,6 кв.м., расположено в здании по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1 (далее – Помещение-8);

Помещение-8 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав, бланк АЖ 174391 от 03.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2015 г. № 54-54/001-54/011/018/2015-578/2;

Описание Помещения-8 содержится в кадастровом паспорте помещения, выдан 21.08.2015 г. Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области № 54/2011/15-274877;

Стороны оценивают Помещение-8 в 17 396 400,00 (Семнадцать миллионов триста девяносто шесть тысяч четыреста) рублей.

- 2.1.9. Право аренды земельного участка (далее – Земельный участок), принадлежащее Залогодателю на основании договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска с множественностью лиц на стороне Арендатора №81743м от 30.05.2008 г., заключенного между Залогодателем и Мэрией города Новосибирска (далее – Арендодатель), зарегистрированного 13.05.2009 г., № регистрации 54-54-01/145/2009-665;

Срок аренды соответствующего земельного участка в соответствии с указанным Договором аренды земельного участка на территории города Новосибирска с множественностью лиц на стороне Арендатора №81743м от 30.05.2008 г. составляет с 30.05.2008 г. по 30.05.2018 г.;

Земельный участок, право аренды которого передается в ипотеку, имеет следующие характеристики:

- Кадастровый номер 54:35:062110:77;
- Общая площадь: 64 716 кв.м.;
- Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир заводоуправление. Участок находится примерно в 310 м. от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: обл., Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1;
- категория земельного участка: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: эксплуатация производственной площадки;

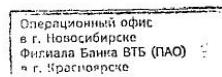
Границы земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от «21» августа 2015 года, номер 54/2011/15-275260;

Стороны оценивают Право аренды земельного участка в 4 048 500,00 (Четыре миллиона сорок восемь тысяч пятьсот) рублей.

- 2.2. Стороны оценивают Предмет ипотеки в 76 783 400,00 (Семьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят три тысячи четыреста) рублей;

- 2.3. Ипотекой обеспечивается исполнение Обязательств Заемщика в полном объеме, включая:

1. по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 255 000 000,00 (Две стоти пятьдесят пять миллионов) рублей, подлежащего/подлежащих погашению 18.06.2018 г. в полном размере или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком требования о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения. При этом каждый Кредит подлежит погашению единовременно в полном объеме в дату окончания срока, указанного Заемщиком в Заявлении на получение



Сергей Константинович

- Кредита в соответствии с условиями Кредитного соглашения и который не может превышать 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней со дня предоставления соответствующего Кредита;
2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке 14,05 (Четырнадцать целых пять сотых) процентов годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно, 25 (Двадцать пятого) числа каждого месяца, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредитной линии, указанную в пункте 7.1. Кредитного соглашения. В случае возникновения Просроченной задолженности по Основному долгу окончательная уплата процентов производится в дату окончательного фактического погашения (возврата) Кредитов, а также:
 - по уплате процентов по ставке, измененной Кредитором в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения на величину роста:
 - а) ключевой ставки Банка России, публикуемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru) по состоянию на первый рабочий день месяца;
и/или
 - б) среднеарифметического значения за календарный месяц ставки бескупонной доходности ОФЗ со сроком до погашения 3 (Три) года по данным, публикуемым на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru).
 - Новая процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Кредитор направил Заемщику письменное уведомление об увеличении процентной ставки. Копия уведомления направляется Залогодателю;
 - по уплате процентов по ставке увеличенной на 1 (Один) процент годовых в случае, если доля ежеквартальных (за каждый календарный квартал) кредитовых оборотов по расчетным счетам Группы компаний в Банке в суммарных кредитовых оборотах Группы компаний в банках, определяемых начиная с 1-го числа первого месяца третьего календарного квартала 2015 года, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, окажется меньше доли задолженности Группы компаний перед Банком в общей сумме задолженности Группы компаний перед банками. Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в Кредитном соглашении значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно);
 - по уплате процентов по ставке увеличенной на 1 (Один) процентов годовых, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения любого из обязательств, указанных в подпункте 24) пункта 9.1. Кредитного соглашения. Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором участником Группы компаний была предоставлена финансовая отчетность, на основании которой рассчитаны финансовые ковенанты, фактические значения которых не соответствуют установленным значениям, по последнее число месяца, в котором предоставлены документы, подтверждающие выполнение ковенанта, нарушение которого явилось основанием для изменения процентной ставки (включительно).
 3. по уплате Комиссии за обязательство в размере 0,75 (Ноль целых семьдесят пять сотых) процента годовых, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком ежемесячно, в даты, установленные для уплаты процентов по Кредитной линии, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство, в соответствии с пунктами 6.8. – 6.10. Кредитного соглашения;
 4. по уплате неустойки в размере 1/365 (Одна триста шестьдесят пятая) действующей процентной ставки по Кредитной линии (с округлением до двух знаков после запятой) от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2. Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;

Отделочный офис
в г. Новосибирске
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
в г. Красногорске

5. по уплате неустойки в размере 2/365 (Две триста шестьдесят пятых) действующей процентной ставки по Кредитной линии (с округлением до двух знаков после запятой) от суммы просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3. Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;
 6. по уплате неустойки (штрафа) в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения любого из обязательств, указанных в подпунктах 6), 7), 8), 14) пункта 9.1. Кредитного соглашения, и уплачиваемой в соответствии с пунктом 11.4. Кредитного соглашения;
 7. по уплате неустойки (штрафа) в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения любого из обязательств, указанных в подпунктах 17), 19) пункта 9.1. Кредитного соглашения, и уплачиваемой в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения;
 8. по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению, и подлежащих возмещению Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обязательств Заемщиком по Кредитному соглашению, в том числе в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и его реализацией;
 9. по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения;
- 2.4. Ипотека как обременение возникает с момента государственной регистрации ипотеки;
- 2.5. Предмет ипотеки остается у Залогодателя;
- 2.6. В случае частичного исполнения Обязательств ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Обязательств;
- 2.7. Последующий договор об ипотеке может быть заключен Залогодателем с третьим лицом при соблюдении следующих условий:
- последующий договор должен предусматривать такой же порядок обращения взыскания на Предмет ипотеки и такие же способы реализации заложенного имущества, как и в настоящем Договоре;
 - последующий договор об ипотеке должен предусматривать запрет на предъявление требований последующим залогодержателем должнику о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, в случае обращения взыскания на заложенное имущество предшествующим Залогодержателем;
 - в случае если при обращении взыскания на Предмет ипотеки последующим залогодержателем предшествующий Залогодержатель также предъявляет требование об обращении взыскания на Предмет ипотеки, право выбора способа реализации заложенного имущества принадлежит предшествующему Залогодержателю. Определение оценщика, организатора торгов и цены реализации осуществляется в соответствии с условиями Договора об ипотеке, заключенного с предшествующим Залогодержателем;
- 2.8. Стороны договорились, что ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Помещений, возникшие, в том числе, в результате переоборудования/перепланировки, выполняемого/выполненной Залогодателем и/или третьими лицами, после заключения Договора. При этом, указанные неотделимые улучшения Помещений не влияют на стоимость Помещений, указанную в п. 2.2. Договора, и не требуют внесения изменений в Договор.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

- 3.1. Содействовать Залогодержателю в осуществлении контроля за выполнением Залогодателем условий Договора, способствовать Залогодержателю в осуществлении проверок по документам и на месте состояния и условий содержания Предмета ипотеки. Залогодатель обязан предоставить такие документы в течение 10 (Десяти) календарных

Операционный офис
г. Новосибирске
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
в г. Красноярске

Сергей Солдатов

дней со дня получения запроса Залогодержателя, а при проверке на месте – незамедлительно. Обеспечить Залогодержателю свободный доступ к месту нахождения Предмета ипотеки для проведения осмотра и проверки состояния и условий его содержания и использования;

- 3.2. В случаях, предусмотренных законодательством, обеспечить получение согласия Арендодателя на передачу права аренды Земельного участка в ипотеку;
- 3.3. Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не распоряжаться Предметом ипотеки, в том числе не заключать договоры аренды/субаренды, не передавать в ипотеку, в безвозмездное пользование третьим лицам, не обременять Предмет ипотеки и не распоряжаться им иным образом;
- 3.4. Не производить переоборудование/перепланировку Помещений без предварительного письменного согласия Залогодержателя;
- 3.5. Не осуществлять без предварительного письменного согласия Залогодержателя следующие действия: межевание, изменение целевого назначения/разрешенного использования Земельного участка, указанного в п. 2.1.9. Договора, строительство или реконструкцию зданий/строений/сооружений/иных построек на Земельном участке; предоставление Земельного участка третьим лицам под строительство или реконструкцию зданий/строений/сооружений/иных построек; заключение договоров, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на построенные на Земельном участке объекты недвижимости/помещения в объектах недвижимости;
- 3.6. Принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности Предмета ипотеки, включая своевременное проведение текущего и капитального ремонта;
- 3.7. Не совершать действий, противоречащих условиям Договора, которые влекут или могут привести к прекращению Предмета ипотеки или уменьшению его стоимости;
- 3.8. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора письменно уведомить Арендодателя о его заключении и в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты уведомления Арендодателя земельного участка предоставить Залогодержателю документы, подтверждающие такое уведомление;
- 3.9. В течение 100 (Сто) календарных дней с момента первой выборки по кредитному соглашению, застраховать Предмет ипотеки на следующих условиях:
 - 3.6.1. на сумму страхового возмещения не менее залоговой стоимости Предмета ипотеки, указанной в пункте 2.2. Договора. Допускается использование безусловной франшизы не более 3% от страховой суммы, при этом страховая сумма должна быть увеличена на размер франшизы.
 - 3.6.2. от рисков:
 - а) пожар, взрыв газа, употребляемого в бытовых целях;
 - б) стихийные бедствия (землетрясение, извержение вулкана или действие подземного огня, оползни, горные обвалы, бури, вихри, ураган, смерч, удар молнии, наводнение, град или ливень, носящие особо опасный характер и необычные для данной местности и т.п.);
 - в) взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других аналогичных устройств;
 - г) повреждение имущества водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения;
 - д) противоправные/ злоумышленные действия третьих лиц (кража со взломом, грабеж, разбой, вандальизм, хулиганство, умышленное уничтожение имущества), приведшие к уничтожению или повреждению имущества;
 - е) падение на застрахованное имущество летательных аппаратов и/или их обломков;
 - 3.6.3. на срок, превышающий срок Кредита/Кредитной линии не менее чем на 1 (Один) месяц;
 - 3.6.4. назначить Залогодержателя выгодоприобретателем;
 - 3.6.5. представить Залогодержателю на предварительное согласование проект договора страхования/страхового полиса, а также представить до подписания договора страхования/страхового полиса правила страхования страховщика соответствующего вида имущества и документы, подтверждающие полномочия лиц,

Операционный офис
в г. Новосибирске
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
и г. Красноярске

Мерия Том

- подписывающих договор страхования/страховой полис со стороны страховщика и Залогодателя как страхователя;
- 3.6.6. информировать Залогодержателя обо всех изменениях (в том числе планируемых), вносимых в договор страхования/страховой полис;
 - 3.6.7. передать Залогодержателю оригинал договора страхования/страхового полиса о страховании Предмета ипотеки, в котором Залогодатель указан в качестве выгодоприобретателя, а также документ, подтверждающий оплату страховой премии. Допускается оплата страховой премии частями, при этом оплачиваемый период страхования должен составлять не менее 1 года и договором страхования должно быть предусмотрено, что выплаты страхового возмещения осуществляются в полном размере по наступившему страховому случаю;
 - 3.6.8. не осуществлять замену Залогодержателя как выгодоприобретателя по договору страхования/страховому полису без предварительного письменного согласия Залогодержателя;
 - 3.6.9. при наступлении страхового случая:
 - а) если Залогодержатель не сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с условиями договора страхования/страхового полиса, Залогодатель обязан в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты наступления страхового случая восстановить Предмет ипотеки или заменить его другим равноценным имуществом, согласованным в предварительном порядке с Залогодержателем, а также застраховать такое имущество на условиях, указанных в пункте 3.6. Договора. Залогодержатель направит страховщику уведомление об отказе от права получения страхового возмещения в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Залогодержателем уведомления о наступлении страхового случая;
 - б) если Залогодержатель сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с условиями договора страхования/страхового полиса, такое страховое возмещение будет использовано Залогодержателем для удовлетворения требований к Заемщику по Кредитному соглашению. Залогодержатель направит Залогодателю уведомление о размере исполненных таким образом Обязательств в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты удовлетворения вышеуказанных требований Залогодержателя. Если сумма страхового возмещения превысит Обязательства, разница подлежит возврату Залогодателю;
 - 3.6.10. в случае уплаты Залогодержателем страховой премии по договору страхования Предмета ипотеки незамедлительно возместить Залогодержателю расходы по уплате страховой премии;
 - 3.10. Немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки; сообщать Залогодержателю о действиях третьих лиц против Предмета ипотеки и/или об их притязаниях на него, принимать все меры для защиты Предмета ипотеки от любых посягательств и претензий третьих лиц и нести все необходимые расходы по урегулированию возникших конфликтов для защиты Предмета ипотеки; истребовать Предмет ипотеки из чужого незаконного владения в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации; незамедлительно сообщать Залогодержателю в письменной форме обо всех сведениях, полученных Залогодателем от третьих лиц, и касающихся любого предложения или обязательного к исполнению решения (распоряжения, постановления, определения, указания и т.д.) государственного органа или органа местного самоуправления о передаче Предмета ипотеки или его части в собственность (независимо от способа такой передачи) или владение какому-либо третьему лицу, либо предложения о передаче каких-либо прав в отношении Предмета ипотеки или его части третьим лицам;
 - 3.11. Сообщать о любых фактах и обстоятельствах, которые могут ухудшить состояние Предмета ипотеки или уменьшить его стоимость;
 - 3.12. В случае утраты/повреждения Предмета ипотеки/права собственности на Предмет ипотеки по требованию Залогодержателя в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты утраты/повреждения Предмета ипотеки/права собственности согласовать с Залогодержателем и предоставить равносенную замену утраченного/поврежденного

Операционный офис
г. Новосибирске
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
г. Красноярске