

ОТЧЕТ № 107Н/17

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 44 930,83 кв.м., с учетом земельного участка общей площадью 6 647 кв.м.

Местоположение: Россия, г. Новосибирск, ул. Советская, д.5.

ЗАКАЗЧИК: Закрытое акционерное общество «Строитель»

Исполнитель: ООО «Столичная бизнес-сервис группа»/

CB&group

Capital Business Services Group LTD

Москва, июнь 2017 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с договором № 167-107Н/16 от 01.06.2017 г. оценщики ООО «Столичная бизнес-сервис группа» (далее ООО «СБС групп») определили рыночную стоимость прав собственности нежилых помещений общей площадью 44 930,83 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5, а также 9 585/10 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 6 647,00 кв.м, кад. № 54:35:021285:24, принадлежащие ЗАО «Строитель».

Оценка объекта оценки проведена по состоянию на 01 июня 2017 г.

На основании информации, представленной Заказчиком и проанализированной Оценщиками в Отчёте № 107Н/17 от 10.06.2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиками ООО «СБС групп» были сделаны следующие выводы:

Рыночная стоимость прав собственности нежилых помещений общей площадью 44 930,83 кв.м. для реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства по состоянию на 01 июня 2017 г., без учёта НДС округлённо составляет:

3 200 000 000

(Три миллиарда двести миллионов) рублей

в том числе рыночная стоимость 9 585/10 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, входящих в состав Объекта оценки:

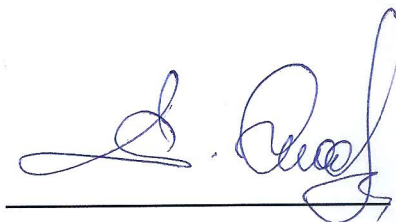
109 649 000

(Сто девять миллионов шестьсот сорок девять тысяч) рублей

Итоговые величины стоимости Объекта оценки, указанные в Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, могут быть признаны для совершения сделки, если с даты составления Отчета до даты сделки Объекта оценки прошло не более 6 месяцев.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «СБС групп»



С.Ф. Сидорова

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЫРАЖЕННАЯ В ВАЛЮТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	7
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ)	9
2.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.5. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ОТЧЕТЕ	9
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	12
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
5.1. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.2. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	14
5.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	16
5.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	17
5.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	17
5.6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	19
5.7. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	20
5.8. ПРОВЕДЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	20
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА	22
6.3. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ	24
6.4. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.	27
6.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	29
6.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ. РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ	41
6.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	43

6.8.	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	44
6.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	46
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
7.1.	АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	48
7.2.	АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	49
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	51
8.1.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	51
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
9.1.	ВЫБОР МЕТОДА	63
9.2.	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	66
9.3.	ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ	69
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
10.1.	ОПИСАНИЕ МЕТОДА, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ДЛЯ ОЦЕНКИ	80
10.2.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ	80
10.3.	ПЕРИОД ПРОГНОЗИРОВАНИЯ	81
10.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПВД.....	81
10.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДВД.....	82
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧОД.....	82
10.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	83
11.	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	86
11.1.	ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
12.	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	92
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ	93
13.1.	Корректировка на используемое право	93
13.2.	Аналог 1 (земельный участок)	94
13.3.	Аналог 2 (земельный участок)	95
13.4.	Аналог 3 (земельный участок)	96
13.5.	Аналог 4 (земельный участок)	96
13.6.	Аналог 5 (земельный участок)	97
13.7.	Аналог 6 (земельный участок)	98
13.8.	Аналог 7 (земельный участок)	99
13.9.	Аналог 8 (земельный участок)	100
13.10.	Аналог 1 (бизнес-центр)	101
13.11.	Аналог 2 (бизнес-центр)	102
13.12.	Аналог 3 (бизнес-центр)	103
13.13.	Аналог 4 (бизнес-центр)	104
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	105
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	112

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

- Объект оценки – нежилые помещения общей площадью 44 930,83 кв.м, с учетом 9 585/10 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 6 647,00 кв.м, кад. № 54:35:021285:24.
- Текущее использование:
 - Бизнес-центр класса А.
- Права на Объект оценки: вещные права – право собственности, право общей долевой собственности.
- Владелец права на объект оценки – Закрытое акционерное общество «Строитель».
- Местоположение объектов оцениваемых прав
 - Россия, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

- Основания для проведения оценки – договор на оказание услуг в области оценки № 167-107Н/17 от 01.06.2017 г. и Задание на оценку к Договору (далее Договор).
- Объект оценки – нежилые помещения общей площадью 44 930,83 кв.м, с учетом 9 585/10 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 6 647,00 кв.м, кад. № 54:35:021285:24 в составе, представленном в задании к Договору.
- Балансодержатель – Закрытое акционерное общество «Строитель».
- Первоначальная балансовая и остаточная стоимости нежилых помещений в составе Объекта оценки составляет:

Таблица 1.1. Балансовые стоимости объекта оценки, руб.

Основное средство	Первоначальная	Остаточная
9 836,1 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал на отм.-6,60 (1-28), подвал на отм.-3,30 (1-43). Этаж: подвал.	364 982 921,03	299 401 703,94
3213,3 кв.м, номера на поэтажном плане: 7 эт.: (8-35), 8эт.: (4-11).	122 653 819,07	100 642 795,25
2882,8 кв.м, номера на поэтажном плане: 7-33. Этаж: 6.	106 784 622,15	87 596 760,60
3035,5 кв.м, номера на поэтажном плане: 5, 7-30. Этаж: 5	112 728 283,47	92 236 708,43
3048,8 кв.м, номера на поэтажном плане: 7-31. Этаж: 4.	114 666 639,76	94 041 205,13
3037 кв.м, номера на поэтажном плане: 9-33. Этаж: 3.	112 496 502,35	92 282 287,19
3337,5 кв.м, номера на поэтажном плане: 10-40. Этаж: 2.	124 301 117,21	101 976 018,59
48,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 68. Этаж: 1.	1 800 248,06	1 476 765,71
13313,4 кв.м, номера на поэтажном плане: 1 эт. (50-67), 2 эт. (41-63), 3 эт. (34-55), 4 эт. (32-52), 5 эт. (31-51), 6 эт. (34-54), 7 эт. (36-54), 8 эт. (12-27), 9 эт. (1-16), 10 эт. (1-16), 11 эт.(1-22), 12 эт.(1-21), 13 эт.(1-21), 14 эт.(1-19), 15 эт.(1-17), 16 эт.(1-6). Этаж: 1-16	498 700 636,55	409 104 808,66
2/3 доли в праве общей долевой собственности на помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 65.3 кв.м., номера на поэтажном плане: 34. Этаж: 1.	1 046 354,01	858 357,67
3134,3 кв.м, номера на поэтажном плане: 9-33, 39-49. Этаж: 1.	75 340 853,68	61 804 528,01

Источник: данные Заказчика



- Цели и задачи оценки – определение стоимости Объекта оценки.
- Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для реализации в рамках процедуры конкурсного производства.
- Срок действия Отчета составляет 6 месяцев с даты его составления.
- Использование результатов для цели, отличной от указанной в настоящем пункте, без согласования с Оценщиком не допускается.
- Виды стоимостей – рыночная.
- Дата оценки – 01.06.2017 г.
- Срок проведения оценки – 01.06.2017 г. по 10.06.2017 г.
- Дата составления Отчета – 10.06.2017 г.
- Допущения и ограничения, на которых основана оценка – указаны в разделе 3 Отчета.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, приведены в следующей таблице.

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке бизнес-центра «Кронос»

№ пп	Подход к оценке	Результат оценки в рамках применённого подхода, без НДС, RUB	Коэффициент весомости	Взвешенный расчётный результат метода, без НДС, RUB
1	Затратный подход	не использовался		0
2	Сравнительный подход	3 227 049 318	0,5000	1 613 524 659
3	Доходный подход	3 204 252 376	0,5000	1 602 126 188
		всего	1,0000	3 215 650 847

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 1.3. Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке земельного участка

№ пп	Подход к оценке	Результат оценки в рамках применённого подхода, RUB	Коэффициент весомости	Взвешенный расчётный результат метода, RUB
1	Затратный подход	не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	118 092 823	1	118 092 823
3	Доходный подход	не использовался		
4		9 285/10 000 долей в праве собственности		109 649 186
		округленно		109 650 000

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЫРАЖЕННАЯ В ВАЛЮТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, рыночная стоимость прав собственности нежилых помещений общей площадью 44 930,83 кв.м для реализации в рамках процедуры конкурсного производства по состоянию на 01 июня 2017 г., без учёта НДС округлённо составляет:

3 200 000 000

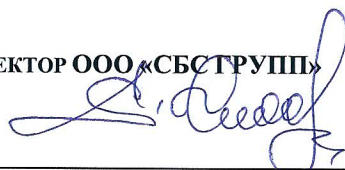
(Три миллиарда двести миллионов) рублей

в том числе рыночная стоимость 9 285/10 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, входящих в состав Объекта оценки, округленно:

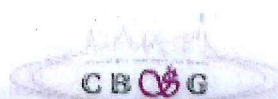
109 650 000

(Сто девять миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «СБСТРУПП»



СИДОРОВА СВЕТЛАНА ФЕДОРОВНА



2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 2.1. Сведения о Заказчике

	Реквизиты Заказчика
Название:	Закрытое акционерное общество «Строитель»
Юридический адрес:	630007 г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5
Почтовый адрес:	630007 г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5
ОГРН:	1025403192870
Дата присвоения ОГРН	от 27.09.2002 г.
ИНН / КПП:	5407244514 / 546050001
Банк:	Филиал Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске
Расчетный счет	40702810003290002820
БИК:	045004783
телефон	8 (383) 289-06-55
Www:	http://stroitelnsk.ru/
E-mail:	MihaylovaNS@stroitelnsk.ru

Источник: данные документов, идентифицирующих Заказчика

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2.2 Сведения об Оценщике

Наименование	Сведения
ФИО	Мякенький Андрей Григорьевич
Местонахождение	Паспорт серии 29 14 № 638445, Территориальный пункт УФМС по Калужской области в Сухиничском районе от 26.11.2004 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнёрство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Свидетельство от 26.11.2014 г. № 0081
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ. ПП № 408599 выдан 23 июня 2004 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования Общество с ограниченной ответственностью «Центральное страховое общество» (№ 77700 ОО-000119/14/81 от 15.07.2014 г., действует с 15.07.2014 по 14.07.2017 г.). Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценке	С 2005 г.
Степень участия в Отчете	Полностью все разделы

Источник: данные документов, идентифицирующих Оценщика

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ)

Таблица 2.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнители)

Наименование сведений	Данные сведений
Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Столичная бизнес-сервис группа"
Сокращенное наименование:	ООО «СБС групп»
ОГРН:	1174027000564
Дата присвоения ОГРН:	20.01.2017 г.
Местонахождение:	г. Москва, ул. Веерная, д.3, к. 4, оф. 253
ИНН	4003038200
КПП	400701001
Банк:	ПАО «Московский Индустриальный банк»
Р/с:	40 702 810 601 520 000 105
К/с:	30101810300000000600 в Главном управлении ЦБ РФ по ЦФО г. Москвы
БИК:	044525600
E-mail:	Cbsg_sidorova@list.ru
Генеральный директор:	Сидорова С.Ф.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Договор страхования Общество с ограниченной ответственностью «Центральное страховое общество» (№ 77700 ОО-000376/16 от 01.11.2016 г., действует с 01.11.2016 по 31.10.2017 г.). Страховая сумма 5 000 000 рублей.

Источник: данные документов, идентифицирующих Исполнителя

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

Для подготовки Отчета не привлекались штатные сотрудники ООО «СБС групп» и иные лица кроме указанного в настоящем Отчете Оценщика.

2.5. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ОТЧЕТЕ

2.5.1. Источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Для оценки Объекта оценки Оценщиком использованы следующие копии документов (в том числе предоставленных Заказчиком):

- Свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок.
- Свидетельства о государственной регистрации прав на строения и встроенные помещения.
- Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.
- Технические паспорта на строения и встроенные помещения.
- поэтажные планы на строения и встроенные помещения.
- Экспликации к поэтажным планам на строения и встроенные помещения.
- Иные выдержки из технических документов на строения и встроенные помещения.



2.5.2. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

- Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки Объекта оценки.
- Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных Заказчиком сведений.
- Выбор подходов и методов оценки будет осуществлен в соответствующем разделе Отчета.
- Объем и глубина выполненного исследования соответствуют критерию необходимости и достаточности.
- Оценщик проводил визуальный осмотр объектов оцениваемых прав. Фотографии, созданные при осмотре объектов оцениваемых прав, приведены в Приложении к Отчету.

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

При проведении оценки были использованы данные, представленные Заказчиком, (см. перечень выше), законы и методические материалы (см. перечень ниже), а также информация из открытых источников, а именно: печатных изданий СМИ и сайтов сети Интернет.

В тексте настоящего Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (см. Приложение к Отчету).

Законы, применяемые при оценке

- Гражданский кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Федеральный закон от 29.08.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями).

Методические материалы

- Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» - М.: Альпина Паблишерз, 2011 г.;
- Дж. Фридман, Н.Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» - М.: ДЕЛО, 1997 г.;
- Г.С.Харрисон «Оценка недвижимости» - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994 г.;
- Е.М.Чертыкин «Методы финансовых и коммерческих расчетов» - М.: Дело, 1996 г.;
- Я.С.Мелкумов «Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям» - М.: Инфра- М, 1996 г.;



- Е.И.Тарасевич «Анализ инвестиций в недвижимость» - МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51;
- Е.И. Тарасевич «Оценка недвижимости» - СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2;
- Е.С.Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости» - СПб.: МКС, 2003 г.;
- И.Н.Анисимова «Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL», www.appraiser.ru;
- И.С.Енюков «Методы, алгоритмы, программы многомерного статистического анализа: Пакет ППСА» - М.: Финансы и статистика, 1986 г.;
- Я.Р.Магнус, П.К.Катышев, А.А.Пересецкий «Эконометрика. Начальный курс» - М.: Дело, 2007 г.;

Нормативные и методические документы, перечисленные в данном разделе и по тексту Отчета, применяются в части, не противоречащей Федеральному закону от 29.08.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (в действующей редакции) и действующим федеральным стандартам оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, № 7).



3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик принимает на себя обязательства не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе проведения оценки Объекта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или иных органах и организациях, а также свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на условиях возможного дополнительного соглашения с Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от определенной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с п.п. «д» п. 8 раздела III ФСО № 3 вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке среди прочего должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих документов (в действующих редакциях):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
- Свод стандартов оценки Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.), с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.), чем обусловлено применение соответствующих стандартов при работе над соответствующими разделами отчета.

Нормативные и методические документы, перечисленные в данном разделе и по тексту Отчета, применяются в части, не противоречащей Федеральному закону от 29.08.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (в действующей редакции) и действующим федеральным стандартам оценки (ФСО №1, №2, №3, №7).

5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.п. «з» п.8 ФСО № 3 ниже приведено описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, призванное позволить пользователю Отчета понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости Объекта оценки.

Основными этапами определения стоимости Объекта оценки являются:

1. Заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей Объекта оценки;
 - сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Обзор региона, анализ рынка, к которому относится Объект оценки и т.д.
3. Выбор и применение подходов к оценке Объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Обобщение и согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.
5. Составление Отчета и передача его Заказчику.

5.2. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО №2) установлены следующие виды стоимости Объекта оценки, определяемые при осуществлении оценочной деятельности:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Определение рыночной и ликвидационной стоимостей приводится в следующих нормативных документах:

- Федеральный Закон от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями);
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» июля 2007 г. №255, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»).



Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности. В соответствии с заключенным контрактом оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. У Оценщика отсутствуют основания для отступления от определения данных видов стоимости.

Согласно статье 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.6 ФСО № 2, под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно п. 9 ФСО № 2, под ликвидационной стоимостью объекта оценки понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.



5.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

В соответствии с разделом VII ФСО №7, а также «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

1. в рамках **сравнительного подхода**
 - метод сравнения продаж,
 - метод выделения,
 - метод распределения,
2. на **доходном подходе** основаны:
 - метод капитализации земельной ренты,
 - метод остатка,
 - метод предполагаемого использования,
3. элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

5.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Обоснование выбора подхода или отказа от его применения приведено далее. Для лучшего структурирования и подачи информации расчёты, в соответствии с выбранным подходом, приведены в самостоятельном разделе настоящего Отчёта.

5.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Таким образом, данный подход основан на принципе замещения. Другими словами, подход опирается на предположение о том, что разумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов, схожих с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами коммерческой недвижимости, являющимися аналогами оцениваемому. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор приемов и способов расчета в рамках выбранного метода;
- выбор основных факторов стоимости оцениваемого имущества;
- определение цен предложений коммерческой недвижимости – сопоставимых объектов;
- обоснование и расчет стоимости оцениваемого имущества на основе цен сопоставимых объектов.

В условиях активного рынка коммерческой недвижимости при наличии данных о ценах реальных сделок (цен предложений) применение этого метода является наиболее предпочтительным.

5.6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Затратный подход при оценке стоимости земельного участка применяется в рамках метода остатка.

При расчете рыночной стоимости любой коммерческой и загородной недвижимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Обоснование выбора подхода или отказа от его применения приведено далее. Для лучшего структурирования и подачи информации расчёты, в соответствии с выбранным подходом, приведены в самостоятельном разделе настоящего Отчёта.

5.7. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки применяется сравнительный и доходный подходы.

Для реализации данных подходов в распоряжении Оценщика есть вся необходимая информация.

Доходный подход, основанный на капитализации или дисконтировании дохода для определения рыночной стоимости земельного участка, не применим.

Для определения рыночной стоимости земельного участка применяется метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка была определена рыночная стоимость незастроенного земельного участка, так как для этого объекта оценки есть информация по предложениям продажи.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность оцениваемых объектов генерировать определенный доход в будущем, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

5.8. ПРОВЕДЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Ниже даны требования к проведению процедуры согласования в редакции ФСО №1.

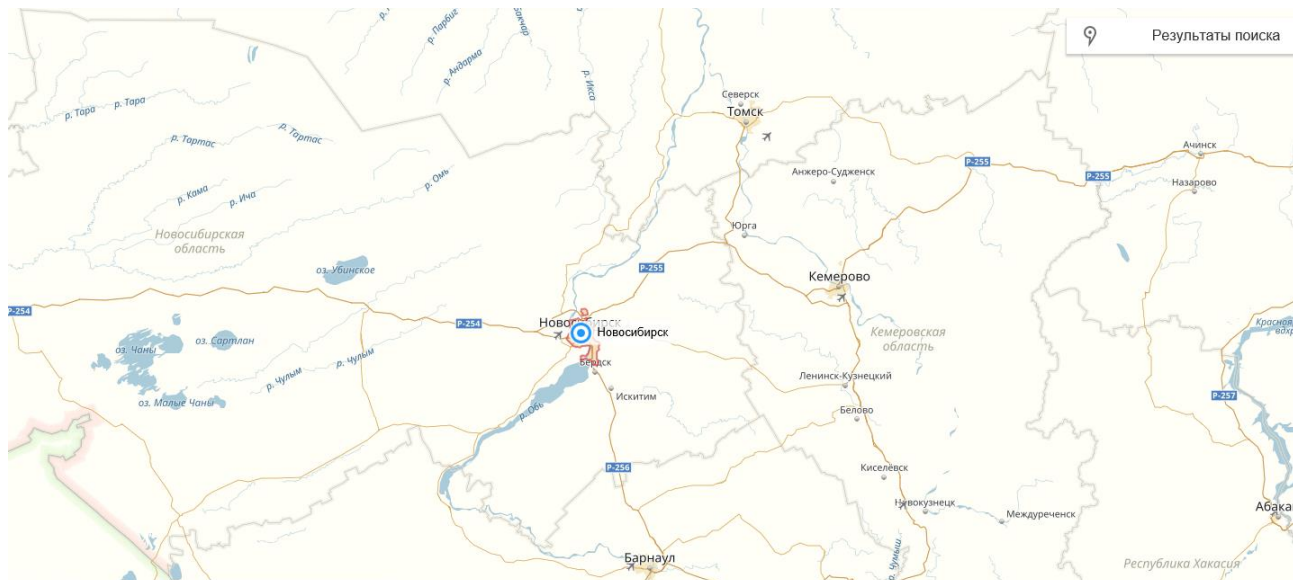
- Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.
- При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.
- Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

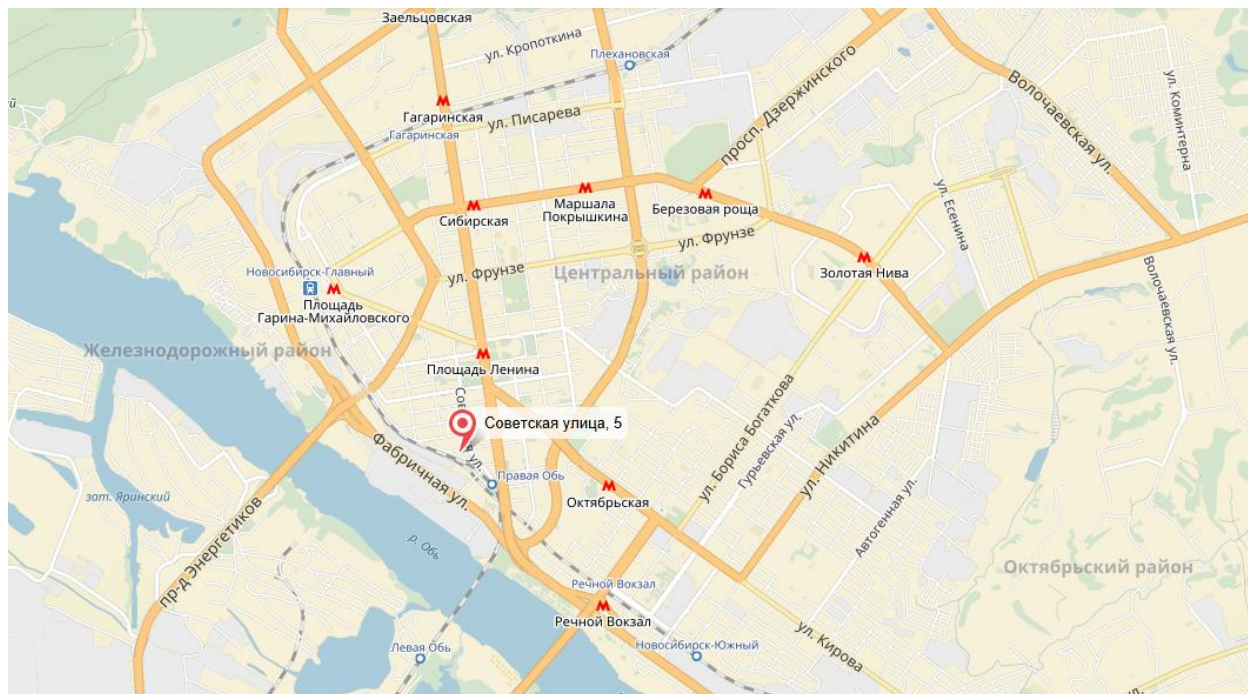
Объект оценки расположен в Сибирском федеральном округе в историческом центре города Новосибирска.

Рисунок 6.1. Местоположение Объекта оценки



Источник: электронные карты Yandex (<https://yandex.ru/maps/>)

Рисунок 6.2. Местоположение Объекта оценки



Источник: электронные карты Yandex (<https://yandex.ru/maps/65/novosibirsk/>)

6.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

В силу своего географического положения Новосибирск исторически формировался как деловой и административный центр Сибири.

Новосибирская область является крупнейшим транспортным узлом и экономическим центром восточной части России. Новосибирская область является одним из лидеров среди регионов РФ по доле иностранных инвестиций в экономику региона, что объясняется наличием крупных производственных предприятий с участием иностранного капитала и представительств зарубежных компаний на территории области.

Новосибирская область расположена на юге Западной Сибири, на оси Транссибирской железнодорожной магистрали, и входит в наиболее освоенную и заселенную зону Азиатской части России, охватывающий своим влиянием территорию 8 млн. км² с населением 26 млн. человек. Новосибирская область – крупнейший транспортный узел восточной части России. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России. Река Обь, протекающая по территории области, играет важную роль в транспортном обслуживании северных нефтедобывающих районов Сибири (ХМАО, ЯНАО).

В Новосибирске самая высокая в регионе деловая активность и концентрация банковского капитала – более 40 действующих банков, Сибирская межбанковская валютная биржа, около 50 представительств иностранных фирм. Деловое международное партнёрство связывает столицу Сибири с 95 государствами. У Новосибирска несколько городов - побратимов: Миннеаполис - в США, Саппоро - в Японии, Меньян - в Китае, Тэджон - в Корее.

На территории области находится 523 месторождения различных полезных ископаемых. На северо-западе области открыты месторождения нефти и природного газа.

Основу промышленного комплекса Новосибирской области составляют крупные и средние предприятия, на которых осуществляется выпуск более 80% всей промышленной продукции. В последние годы увеличивается доля продукции производимой малыми предприятиями.

Новосибирская область входит в число 12 регионов Российской Федерации, которые традиционно обеспечивают почти половину объема вводимого в эксплуатацию жилья по стране. В результате наращивания объемов жилищного строительства растет уровень обеспеченности. На одного жителя области сегодня приходится в среднем 22,2 кв. м общей площади жилья.

Анализ предварительных данных Госкомстата говорит, что общая численность населения России 2016 г. составляет 146 519 759 чел. и плотностью 8,55 чел./км² (по данным Росстата на 1 января 2016 года), это девятое место в мире. Российские города по категориям:



- Малые города – до 20 тысяч жителей;
- Средние города – до 100 тысяч жителей;
- Большие города – более 100 тысяч жителей;
- Крупные города – более 250 тысяч жителей;
- Крупнейшие города – от 500 тысяч до 1 миллиона жителей;
- Города-миллионеры – более 1000000 жителей.

Столица области г. Новосибирск – третий в стране по численности населения (1,548 млн. чел.) и крупнейший город в Азиатской части России.

Таблица 6.1. Рейтинг городов в порядке убывания

№ п/п	Наименование	Численность населения, тыс. человек	Розничный товароборот в 2015 г., млн.руб.
1	Москва	12 198	4 310 106,7
2	Санкт-Петербург	5 192	1 144 607,3
3	Новосибирск	1 567	444 352,9
4	Екатеринбург	1 428	720 000,0
5	Нижний Новгород	1 268	835 000,7
6	Казань	1 206	
7	Самара	1 171	589 987,9
8	Омск	1 174	306 692,1
9	Челябинск	1 182	41 500,0
10	Ростов-на-Дону	1 115	824 914,5
11	Уфа	1 097	
12	Волгоград	1 017	
13	Красноярск	1 052	473 397,6
14	Пермь	1 036	47 8047,5
15	Воронеж	1 024	
16	Саратов	842	314 121,7
17	Краснодар	830	153 700,0
18	Тольятти	719	
19	Барнаул	636	321 229,5
20	Иркутск	620	290 845,1
21	Владивосток	604	341 742,9
22	Хабаровск	607	271 562,0
23	Белгород	384	138 200,0
24	Сочи	390	35 908,8

Источник информации: <http://города-россия.рф/>; <http://www.gks.ru>

Новосибирская область является одним из лидеров среди регионов РФ по доле иностранных инвестиций в экономику региона, что объясняется наличием крупных производственных предприятий с участием иностранного капитала и представительств зарубежных компаний на территории области.

Согласно рейтингу журнала, Forbes Новосибирская область вошла в ТОП-7 регионов России, благоприятных для инвестиций.

Рейтинговое агентство Fitch Rating подтвердило долгосрочные кредитные рейтинги региона в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-», краткосрочный рейтинг в иностранной валюте - на уровне «F3» и долгосрочный рейтинг по национальной шкале - на отметке «AA+(rus)». Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's также подтвердило рейтинги города Новосибирска с прогнозом изменения – «Стабильный».

Тенденции социально-экономического развития региона положительные. В последние годы снижается безработица, увеличивается объем инвестиций, развивается промышленность и сельское хозяйство. Регион обладает сбалансированной и



диверсифицированной экономикой, в которой преобладают предприятия обрабатывающих и высокотехнологичных отраслей.

Как сообщили в Новосибирскстате, оборот розничной торговли в 2015 г. составил 443,8 млрд рублей (85,3 % к соответствующему периоду 2014 г.) или 161,6 тыс рублей на одного жителя области. Среди регионов СФО область занимает второе место (после Красноярского края — 487,1 млрд руб.).

Таблица 6.2. Социально-экономическое положение Новосибирской области

Показатель	Январь – июнь 2017 г. в % к январю – июню 2016 г.
Производство товаров и услуг	
Индекс промышленного производства	99,7
Выпуск продукции сельского хозяйства ¹⁾	102,0
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	79,7
Ввод в действие общей площади жилых домов	71,3
Грузооборот автомобильного транспорта	111,7
Рынки товаров и услуг	
Оборот розничной торговли	96,4
Оборот общественного питания	103,9
Объем платных услуг населению	98,6
Цены ²⁾	
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,5
Индекс потребительских цен	103,4
- на продовольственные товары	102,8
- на непродовольственные товары	103,7
- на платные услуги населению	104,2
Уровень жизни населения	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	89,7
Уровень безработицы ³⁾	7,9

¹⁾ Данные за январь – июнь 2016 г. в % к январю – июню 2015 г.
²⁾ Июль 2016 г. в % к декабрю 2015 г.
³⁾ Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за апрель – июнь 2016 г., в %.

Источник: Новосибирскстат, <http://novosibstat.gks.ru/>

6.3. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ.

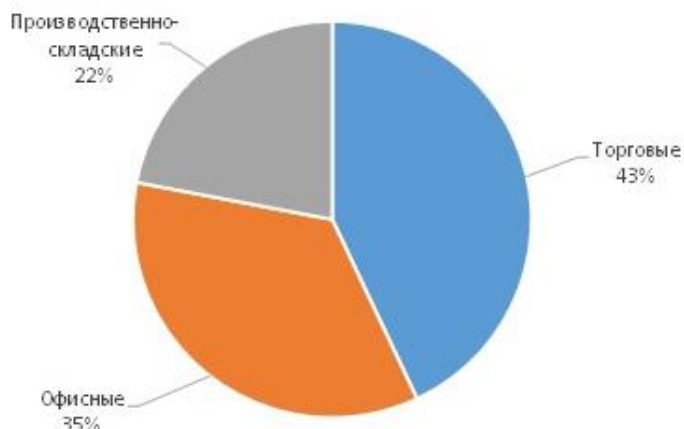
Как и в большинстве удаленных от центральной части России регионов область характеризуется централизацией качественных объектов коммерческой недвижимости в административном центре.

- Рынок офисной недвижимости характеризуется незначительным ростом за счет объектов класса В и С. На долю офисов класса А приходится 23% от общего объема рынка.
- Рынок торговой недвижимости – самый активно развивающийся, за счет экспансии локальных и международных ритейлеров. По причине насыщенности рынка крупных городов, девелоперы ориентируются на менее крупные региональные

центры. Большинство объектов коммерческой недвижимости региона относятся к торговому сектору (43%).

- На рынке производственно-складской недвижимости активно развивается тенденция строительства складских комплексов под собственные нужды различных компаний – build-to-suit.

Рисунок 6.3. Распределение коммерческой недвижимости Новосибирской области по секторам



Источник: Российский аукционный дом «РАД» (http://www.auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-novosibirskoj-oblasti/)

6.3.1. Офисная недвижимость

На рынке офисной недвижимости Новосибирска представлены как офисные центры класса А и В, так и постройки класса С. Основную долю офисного рынка представляют реконструированные и нереконструированные административные здания советской постройки, встроенные помещения на первых этажах жилых домов, офисные помещения в торговых комплексах. Объем офисных площадей в Новосибирске увеличивается также за счет увеличения жилого фонда города, где в каждом жилом комплексе первые этажи используются под торгово-офисные функции.

В Новосибирске насчитывается порядка 100 качественных бизнес-центров (класс А и В), из них только восемь объектов можно отнести к классу А.

Таблица 6.3. Структура офисного фонда г. Новосибирска

№ п/п	Район	Адрес	Тип	Класс
1	Железнодорожный	Гринвич	БЦ	А
2	Железнодорожный	Кронос	БЦ	А
3	Железнодорожный	Лига-Капитал	БЦ	А
4	Центральный	Doubletree by Hilton,	БЦ	А
5	Железнодорожный	РосЕвроПлаза,	БЦ	А
6	Железнодорожный	Кобра	БЦ	А
7	Ленинский	МФК Сан-Сити	БЦ	А
8	Октябрьский	GoldenPlaza	БЦ	А
9	Заельцовский	Европа	БЦ	А
10	Железнодорожный	Бизнес-центр на Ленина	БЦ	В

№ п/п	Район	Адрес	Тип	Класс
11	Железнодорожный	Статус	БЦ	В
12	Ленинский	Геос	БЦ	В
13	Ленинский	НЛК-Альянс	БЦ	В
14	Ленинский	Карла Маркса	БЦ	В
15	Октябрьский	Новая высота	БЦ	В
16	Советский	Палатин	БЦ	В
17	Центральный	Новоград	БЦ	В
18	Железнодорожный	Димитровский	БЦ	С
19	Железнодорожный	Евразия	БЦ	С
20	Железнодорожный	Пентагон	БЦ	С
21	Железнодорожный	Спарта	БЦ	С
22	Ленинский	НЛК	БЦ	С
23	Ленинский	Финстрой	БЦ	С
24	Ленинский	ЦДС-Альянс	БЦ	С
25	Октябрьский	Рим	БЦ	С
26	Железнодорожный	БЦ на Вокзальной	инст. здание	С
27	Железнодорожный	Вокзальная магистраль, 15	инст. здание	С
28	Железнодорожный	Димитрова проспект, 7	инст. здание	С
29	Железнодорожный	Ленина, 12	инст. здание	С
30	Железнодорожный	Советская, 37	инст. здание	С
31	Заяльцовский	Красный проспект, 157/1	инст. здание	С
32	Заяльцовский	Красный проспект, 184	инст. здание	С
33	Ленинский	Карла Маркса проспект, 30	инст. здание	С
34	Ленинский	Карла Маркса проспект, 57	инст. здание	С
35	Ленинский	Немировича-Данченко, 165	инст. здание	С
36	Советский	Русская, 39	инст. здание	С
37	Центральный	Октябрьская, 42	инст. здание	С
38	Центральный	Советская, 52 и 52а	инст. здание	С
39	Центральный	Фрунзе, 4	инст. здание	С
40	Центральный	Фрунзе, 5	инст. здание	С
41	Центральный	"К-35", Коммунистическая, 35	адм. в промзоне	С
42	Ленинский	Ватутина, 29	инст. здание	Д
43	Дзержинский	Королева, 40 к. 40	адм. в промзоне	Д
44	Дзержинский	Планетная, 30	адм. в промзоне	Д
45	Заяльцовский	Красный проспект, 220, к.1	адм. в промзоне	Д
46	Калининский	Танковая, 72	адм. в промзоне	Д
47	Кировский	Немировича-Данченко, 104	адм. в промзоне	Д
48	Кировский	Сибиряков-Гвардейцев, 56	адм. в промзоне	Д
49	Ленинский	Станционная, 38	адм. в промзоне	Д
50	Ленинский	Станционная, 60/1	адм. в промзоне	Д
51	Октябрьский	Большевицкая, 131	адм. в промзоне	Д
52	Октябрьский	Большевицкая, 177	адм. в промзоне	Д
	Октябрьский	Воинская, 63	адм. в промзоне	Д

Источник: Некоммерческое партнерство «Новосибирская Палата Оценщиков» и Компания RID Analytics

По состоянию на декабрь 2016 г. объем офисных площадей Новосибирска достиг 500 тыс. кв. м. На долю офисов класса А приходится 23% от общего объема, класса В – 77%. К наиболее качественным офисным центрам относятся проекты БЦ «Лига Капитал», БЦ «РосЕвроПлаза», БЦ «Double Tree by Hilton», расположенные в центральной части города. Наибольшая доля качественного предложения приходится на Центральный район. На долю этого района приходится 42% предложения, так как он является частью исторического и наиболее привлекательного для коммерческой недвижимости центра.

Таблица 6.4. Структура площадей офисного фонда г. Новосибирска

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля в выборке от общего числа объектов	Общая площадь объектов (ГВА), кв. м.	Полезная площадь объектов (GLA), кв. м.
<i>Тип объекта</i>				



Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля в выборке от общего числа объектов	Общая площадь объектов (ГВА), кв. м.	Полезная площадь объектов (GLA), кв. м.
Административные здания в промышленных зонах	12	24%	77 444	61 955
Бизнес - центры, построенные в 1998-2012 гг.	22	44%	365 351	199 636
Здания бывших советских институтов	16	32%	201 250	160 360
Класс объекта				
A	3	6%	95 445	59 123
B	11	22%	200 756	89 239
C	24	48%	274 300	214 754
D	12	24%	73 544	58 835
Район				
Дзержинский	2	4%	13 784	11 027
Железнодорожный	15	30%	244 384	170 509
Заельцовский	3	6%	15 300	12 240
Калининский	1	2%	5 000	4 000
Кировский	2	4%	12 960	10 368
Ленинский	13	26%	204 184	104 770
Октябрьский	5	10%	60 401	39 958
Советский	2	4%	17 260	13 808
Центральный	7	14%	70 772	55 272
Зона удаленности				
Центр	19	38%	289 798	208 773
Линия метро	14	28%	215 967	106 378
Районы средней удаленности	5	10%	42 826	31 014
Удаленные районы	12	24%	95 454	75 786
ИТОГО	50	100%	644 045	421 951

Источник: Некоммерческое партнерство «Новосибирская Палата Оценщиков» и Компания RID Analytics

6.4. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

Объект оценки – часть недвижимого имущества – бизнес-центра А-класса «Кронос» переменной этажности (8-16 этажей).

Рисунок 6.4. Фотографии Объекта оценки



Здание состоит из трех блоков А, В и С общей площадью 46 878,50. Оцениваемые площади представляют собой два блока разной этажности площадью 44 952 кв.м:

- блок А - 16 этажей,
- блок В - 8 этажей,
- последние этажи - технические.

Таблица 6.5. Характеристика строения

Наименование	Описание
Функциональное назначение	Бизнес-центр с двухуровневой подземной автостоянкой
Общая площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	46 878,5
Оцениваемая площадь, кв. м	44 952,6
Этажность	8-16
Тип Помещения	в нежилом здании (Бизнес-центр «Кронос»)
Наличие паркинга	Подземный
Количество машиномест	189
Ввод в эксплуатацию	2007
Фундамент	Монолитный железобетон
Наружные стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные
Перекрытия	Монолитный железобетон
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральный
Канализация	Центральная
Электроосвещение	Центральные электросети
Вентиляция и кондиционирование	Приточно-вытяжная; центральное кондиционирование
Слаботочные устройства	Радио, телефон, интернет, телевидение
Системы безопасности	Пропускной режим на входе, круглосуточная охрана, сигнализация, система контроля доступа
Лифты	Есть (4 шахты в блоке А и 5 шахт в блоке В)
Дверные проемы	Металлические, пластиковые, деревянные, ДСП
Оконные проемы	Пластиковые
Уровень и состояние отделки	Высококачественная отделка, состояние - рабочее Стандартная офисная отделка, состояние - рабочее
Процент износа по данным БТИ по состоянию на 11.11.2008 г., %	0%
Класс	Объект оценки, является офисным зданием класса "А".
Параметры А-класса	
Высота этажа от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м	
Парковка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Двухуровневый подземный паркинг на 189 м/м; ▪ Наземный паркинг на 160 м/м Из расчета 1 м/м на 134 кв.м
Инфраструктура	Развернутая - централизованное обеспечение арендаторов: <ul style="list-style-type: none"> ▪ оргтехникой, ▪ средствами связи и телекоммуникации, ▪ конференц-залами, ▪ средствами бытового обслуживания и отдыха,
Управление зданием	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Осуществляется силами собственника как профессионального опытного арендодателя ▪ отвечает международным стандартам; ▪ наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности.
Размер бизнес-центра	Крупный

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоподтверждающими и техническими документами, а также данными об арендуемых площадях, подтверждающимися



договорами аренды, Оценщик проанализировал структуру арендопригодной площади (см. Таблица 6.6.)

Таблица 6.6. Структура площадей офисного фонда бизнес-центра Кронос согласно экспликации

Блок / Этаж	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь торговых помещений и кафе	Арендопригодная площадь банковских помещений	Арендопригодная офисная площадь, кв. м	Места общего пользования, лифты, лестничные клетки, технические помещения
Подвал, Паркинг	9 836,10				
Блок А					
1-15	13 313,40	258,1	422,1	10 292,80	2 340,40
Блок В					
1	3 248,20	1 859,00	78	551,2	760
2	3 337,50	842,3	699	1 340,00	456,2
3	3 037,00	0	0	2 567,70	469,3
4	3 048,80	0	0	2 596,10	452,7
5	3 035,50	0	0	2 601,90	433,6
6	2 882,80	0	0	2 438,80	444
7-8	3 213,30	0	0	2 457,50	755,8
	44 952,60	2 959,40	1 199,10	24 846,00	6 112,00

Источник: данные Заказчика; анализ Оценщика

Часть оцениваемых помещений сдается в аренду:

- по долгосрочным договорам;
- по краткосрочным.

Загрузка бизнес-центра составляет 84%.

6.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Первый премиумный бизнес-центр класса «А» в г. Новосибирске — «РосЕвроПлаза». Во вторую и третью очередь высший сектор деловой недвижимости дополнили такие бизнес-центры как «Гринвич», «Кронос», «Манхэттен».

Анализируя рынок офисной недвижимости, аналитики отмечают, что не все объекты, анонсируемые как бизнес-центры «А»-класса, соответствуют требованиям, предъявляемым премиумным офисным комплексам.

Согласно заявлениям в прессе, сегодня в Новосибирске к классу «А» должны относиться около десятка возводимых и только что сданных в эксплуатацию офисных и офисно-торговых комплексов. Около полутора десятков бизнес-центров и офисных пристроек времени сдачи в эксплуатацию 2006–2008 года публично относят себя к различным уровням «В»-класса.

Между тем ряд экспертов рынка, подробно проанализировавших характеристики новых объектов, жестко урезают этот список, относя к классу «А» **всего лишь 5** построенных новосибирских бизнес-центров.

При этом эксперты оговаривают, что истинного «А» в Новосибирске нет, есть своя, «условно сибирская» система ранжирования коммерческой недвижимости.

По мнению аналитиков агентства RID Analytics наличие в Новосибирске бизнес-центров класса «А» — очень спорный вопрос.

Многие на этапе строительства заявлялись как премиум, но вследствие банальных проблем с финансированием собственнику не удавалось “дотянуть” до ранее заявляемой классности объекта».

«Владельцы сибирских бизнес-центров часто допускают одну и ту же типичную ошибку: заявляют, что строят бизнес-центр класса “А” и тут же начинают его распродавать! — комментирует итоги своего исследования RID Analytics. Объект, проданный по частям, не может принадлежать даже “В”- классу, тем самым нарушается одно из главных правил — наличие единой управляющей компании, единой системы управления.

Аналитики в Новосибирске придерживаются несколько более «упрощенной» модели ранжирования — отклоняясь от общепринятой «столичной» классификации.

Несмотря на некоторые теоретические несоответствия, «В»-классом в Новосибирске называют, бизнес-центры:

- на Ленина, 52,
- «Голден Плаза» на Инской, 4,
- «Новоград» на Красном проспекте
- и офис Ланта-Банка на Октябрьской магистрали, 2.

Этим объектам, как утверждают эксперты, не удалось выполнить перечень требований, соблюдение которых позволило бы им относиться к премиум-классу, так как около половины площадей реализовано на открытом рынке. А это значит, что, несмотря на высокий уровень инженерных коммуникаций здания, его современную отделку, наличие достаточного количества парковочных мест, общепринятая ныне классификация присвоила “вторую” классность.

Однако проблема не всегда упирается в наличие множества разрозненных собственников в бизнес-центре, и не только «офисные коммуналки» нуждаются в переоценке. Массовым завышением своего класса, по мнению аналитиков, «страдают» и бывшие советские институты, превратившиеся сегодня в популярные деловые центры. Здесь та же ошибка, но ниже классом — считая себя «В», они с трудом могут претендовать на «С». «Здесь проблема в том, что у основной массы перепрофилированных в бизнес-центры институтов нет парковки. А также в том, что подавляющее большинство из них не имеет нужного объема инженерных коммуникаций. Даже телефонных линий порой не хватает, не говоря уж о современном и едином провайдере услуг связи. Внутренняя отделка в большинстве случаев оставляет желать лучшего. Хотя основное требование — «центральное» месторасположение — в основном удачно выполняется.

Административные здания того же типа, пусть отремонтированные, но находящиеся в промышленных зонах города, также относить к “В” ошибочно, несмотря на наличие подобных заявлений. Ведь любой критерий классности — это степень удобства для обитателей и гостей бизнес-центра, а не некая формальная характеристика.

6.5.1. НЕДОСТАТКИ СУПЕРКЛАССА

По мнению генерального директора управляющей компании «Гринвич», «лучшими в секторе новой офисной недвижимости Новосибирска наряду с “РосЕвроПлазой” стали “Кронос”, “Кобра” и “Гринвич”. Но лучшими они считаются лишь в Новосибирске — по местным меркам. Если их оценивать по принятой классификации, то полностью ни один из них не сможет отвечать всем требованиям “А”- класса.

Понятие «классности» включает целый ряд требований (а не 3–4 критерия, как принято думать в Сибири) — это:

- месторасположение,
- доступность для общественного и личного транспорта (то есть наличие полноценной парковки обязательно),
- некая престижность объекта, его репутация,
- система управления зданием,
- наиболее полный пакет услуг, предоставляемых арендаторам
- внешний вид здания, его холлы, лифты и коридоры,
- инженерные системы,
- туалеты,
- интерьер офисов и использованные отделочные материалы,
- конфигурация этажей.

Все перечисленные выше бизнес-центры соответствуют этим требованиям, но с оговорками. В частности, из-за центрального местоположения «РосЕвроПлазы» в жертву приносится удобство подъезда к бизнес-центру. В качестве недостатков делового центра его арендаторы отмечают экономию денег на внутренней отделке холлов и офисов. Причем если в своих офисах арендаторы смогут сделать любую отделку, то «скромность» отделки общественных мест исправить уже не получится. Кроме того, под вопросом остается необходимая степень автоматизации инженерных систем.

«Кронос» — на сегодняшний день самый крупный бизнес-центр города — находится на периферии, в тихом центре с узкими старыми улицами, которые вряд ли способны выдержать наплыв желающих добраться до бизнес-центра. Не самой сильной стороной является сравнительно небольшая парковка: наземная на 180 мест и подземная на 170 машин при общей площади бизнес-центра 50 тыс. кв. м.

Про внутреннее содержание «Кобры» информации еще не так много, но огромный минус, который здание получит в связи с проблематичной парковкой и подъездом, очевиден уже сейчас.

Несмотря на указанные недостатки, эксперты все же называют все четыре объекта единственными представителями класса премиум среди офисных новостроек Новосибирска.

6.5.2. АДЕКВАТНЫЕ ЦЕНЫ

Владельцы бизнес-центров и управляющих компаний некоторую “путаницу” в классификации оправдывают прежде всего отсутствием четкой системы деления на классы и теми исходными условиями, с которыми им пришлось столкнуться в Новосибирске:

- узкими дорогами
- и отсутствием возможности размещения парковок в центре города.

Таким образом, по мнению экспертов, “классом «А» следует называть лучшее, что можно создать в Новосибирске, а не то, что принято где-то далеко в Москве и может прийти в будущем. Тем более что Новосибирск можно назвать передовым городом Сибири в плане строительства современной офисной недвижимости. В соседних регионах степень нехватки офисных комплексов еще более высока, а в отдельных городах нет не только объектов «А» – класса, но и объектов класса «В».

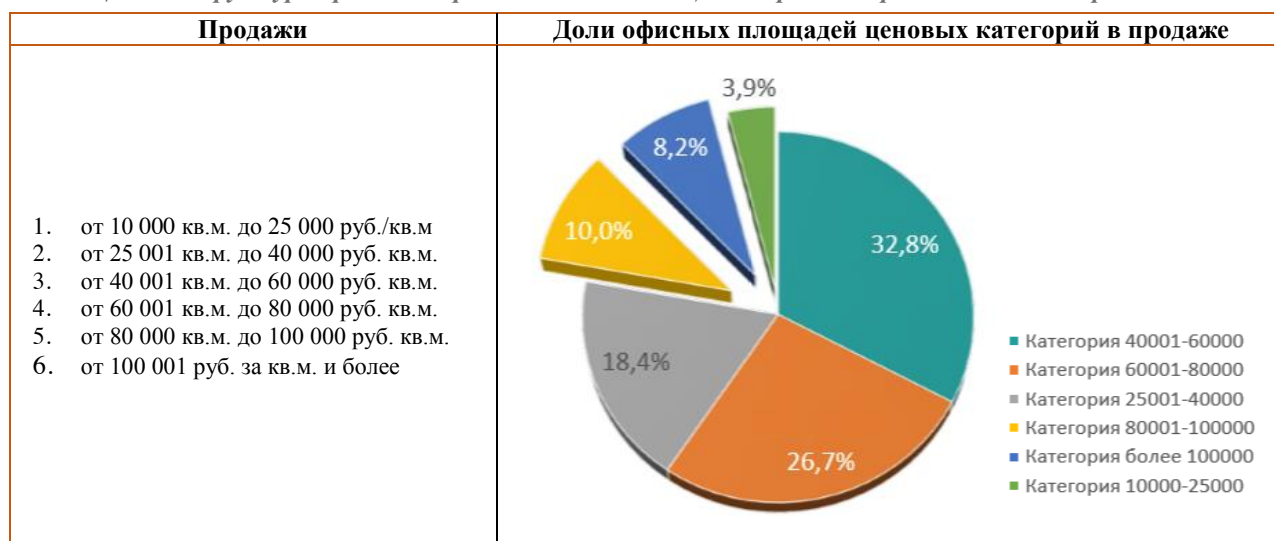
Аренда офисов класса «А» в Новосибирске составляет 1200 – 1400 руб. за квадратный метр в месяц. Офисная недвижимость «В» - класса оценивается в 1000 руб. в месяц за квадратный метр. Стоимость квадратного метра офиса класса «С» превышает 700 руб. в месяц.

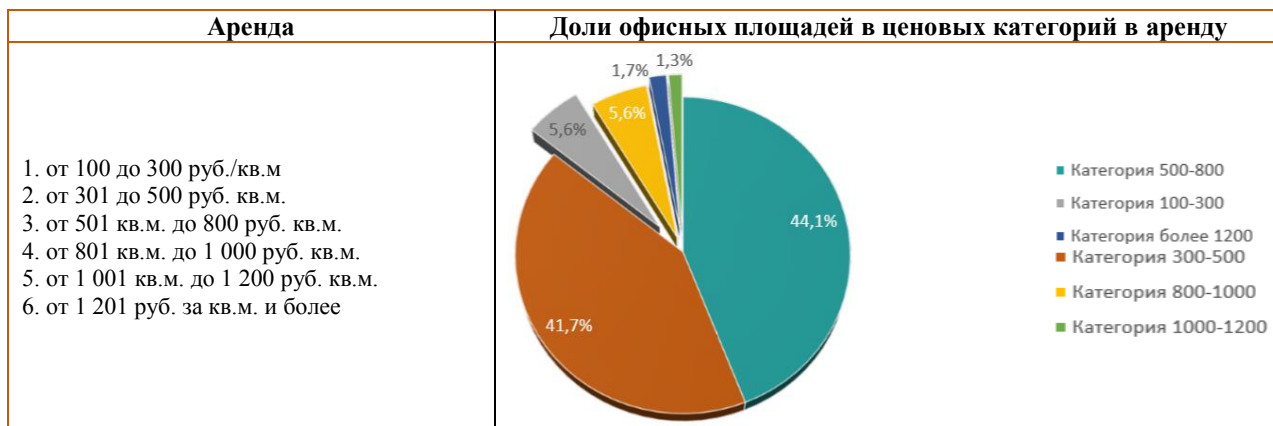
Однако ценовой «зрелостью» рынок деловой недвижимости пока не отличается, а потому «ценники» между классами зачастую могут быть и перепутаны.

Как отдельную группу эксперты рассматривают помещения офисного и торгового назначения, принадлежащие бизнес-центрам «А»-класса.

Согласно информационно-аналитическому обзору «Рынки коммерческой недвижимости Новосибирска и Новосибирской области в 2016 г.» Консалтинговой компании «Елка Девелопмент» был определен рыночный тренд на базе широкого разброса удельных цен по предложениям продаж и аренды:

Таблица 6.7. Структура продаж и аренды в 2016 г. площадей офисного фонда г. Новосибирска

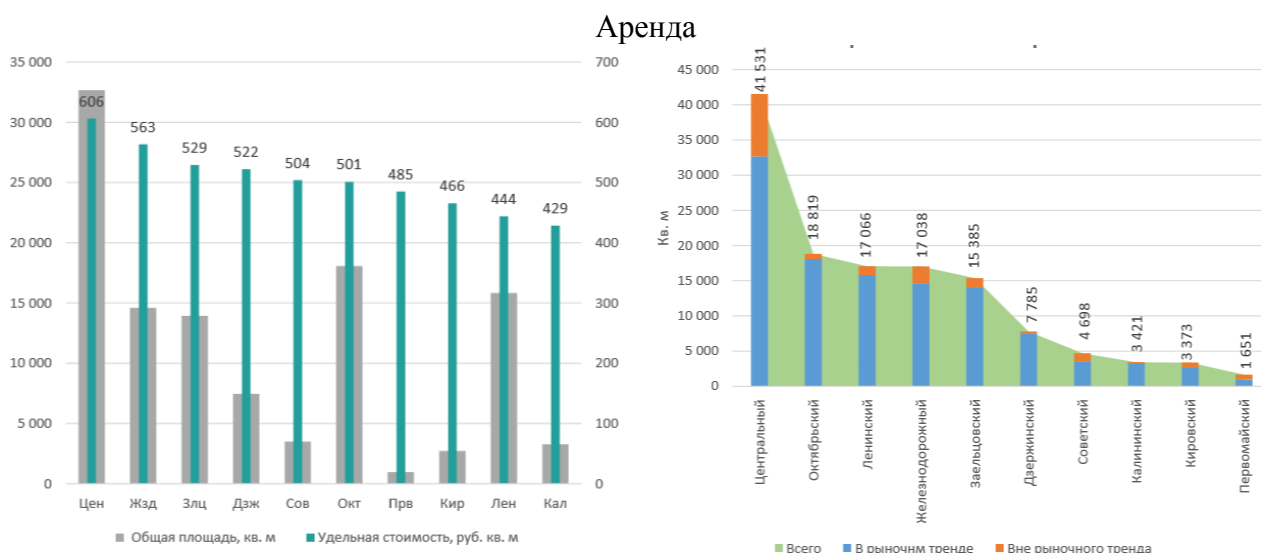




Источник: Консалтинговая компания «Елка Девелопмент»

Основой формирования средневзвешенной цены стала база предложений по двум ценовым категориям аренды офисных помещений, составляющих более 80% предложений площадей. Поэтому в формирование средневзвешенной цены не вошли предложения, лежащие вне рыночного тренда.

Рисунок 6.5. Рыночный тренд удельных цен по предложениям аренды

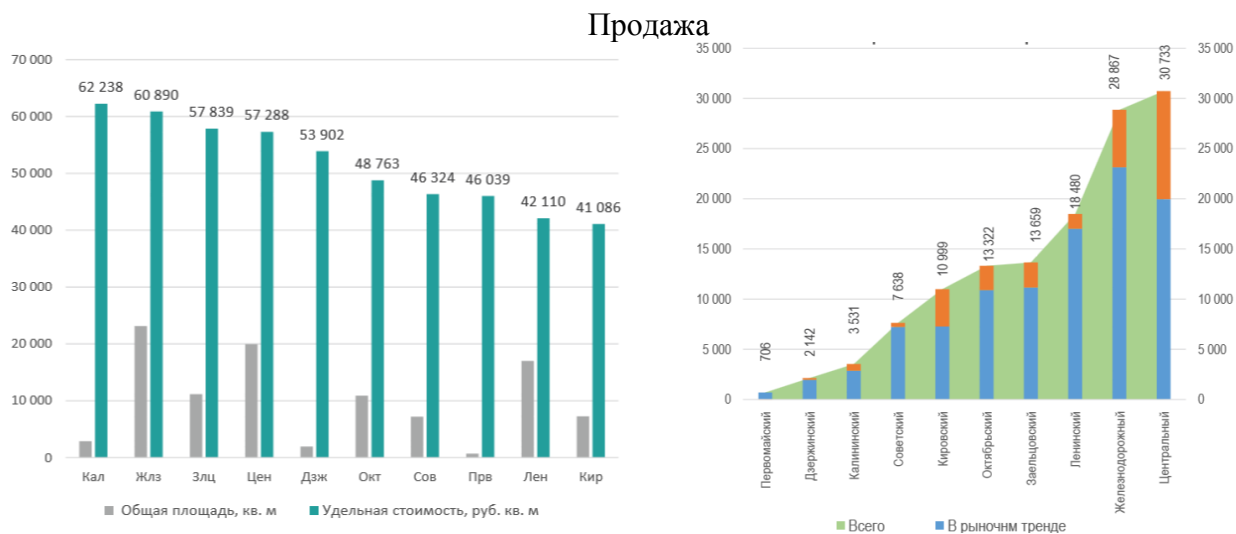


Источник: Консалтинговая компания «Елка Девелопмент»

Высокая удельная цена на офисные площади в некоторых районах города, например, в Калининском, объясняется скорее недостатком объема предложения данных площадей, а не выгодным месторасположением и отлаженной инфраструктурой.

И наоборот, в Центральном районе наблюдается высокий объем предложения офисной недвижимости, в том числе и с ценами, лежащими выше границ рыночного тренда.

Рисунок 6.6. Рыночный тренд удельных цен по предложениям продажи



Источник: Консалтинговая компания «Елка Девелопмент»

Согласно проведенному мониторингу баз данных агентств недвижимости и специализированных порталов по сделкам с недвижимостью в г. Новосибирске (см. Раздел 2.5.3) бизнес-центры «А»-класса не раскрывают информацию по арендным ставкам на весь спектр своих арендопригодных площадей без специальных запросов или коммерческих предложений, поскольку:

- строгим правилом для сохранения классности объекта является наличие одного собственника, в связи с этим владельцы высококлассных бизнес-центров практически на весь арендопригодный фонд стремятся заключить договоры долгосрочной аренды. Этот факт позволяет не только удерживать классность объекта, но и обеспечивать практически 100% загрузку¹;
- Так же характерным фактом по информации об арендной ставке в премиумном секторе на рынке недвижимости является предлагаемый диапазон от 1 200 руб./кв.м/мес. до 2 600 руб./кв.м/мес.², что подразумевает наличие у арендатора выбора в условиях по масштабу офиса, этажности, срочности и проч.;
- Премиумные объекты имеют профессиональное управление, что увеличивает рыночную стоимость здания, так как обеспечивается стабильный и постоянно растущий доход;
- следовательно, точная информация по арендным ставкам на открытом рынке дается премиумными бизнес-центрами на оставшиеся вакантные площади, которые

¹ RID Analytics: информационно-аналитический обзор «Рынки коммерческой недвижимости Новосибирска и Новосибирской области в 1 квартале 2016 г.», раздел 3.

² http://zdanie.info/city/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA/%D0%B1%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B3%D1%81_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D1%8B
<http://www.rent.ru/novosibirsk/office/catalog/index.aspx>
<http://nsk.dk.ru/wiki/rejting-biznes-centrov>

согласно рыночным данным не превышают 5-7% от всего фонда, что не может стать базой для определения рыночного тренда.

По мнению экспертов рынка недвижимости, г. Новосибирска³, высококлассных офисных площадей в Новосибирске всего менее 2% (см. Таблица 6.7) от общего объема недвижимости этого профиля, и оцениваемый объект недвижимости – БЦ «Кронос» включается именно в эту эксклюзивную группу.

Таким образом, констатируется возникновение несопоставимости статистических показателей единиц измерения, представленных рынком, с объектом оценки, так как нарушено необходимое условие для сравнения и их анализа.

Именно поэтому попытка привести «рыночный тренд» стоимостных показателей к сопоставимости с объектом оценки приведет к искажению реального показателя, то есть к искажению.

Для того, чтобы провести пересчет рыночной статистики к сопоставимости с объектом оценки необходима методология расчета поправок, что не представляется возможным, так как статистические показатели по арендной ставке оцениваются как сложные и непосредственно несопоставимы – на них влияет не только разная структура явления, но и отсутствие стандартной структуры рыночных арендных ставок. Пример корректировок, тесно связанных с работой профессиональной управляющей компании:

- корректировка плана по сдаче помещений в аренду – брокеридж и текущий брокеридж;
- корректировка на уровень дополнительного сервиса на объекте;
- корректировка на уровень профессионального технического обслуживания;
- корректировка на профессионально организованную систему эксплуатации;
- корректировка на возможность оптимизации издержек на содержание объекта.

Подробнее о параметрах, повышающих рыночную стоимость здания А-класса представлено в следующем разделе.

6.5.3. ПАРАМЕТРЫ, ПОВЫШАЮЩИЕ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ АРЕНДНОЙ СТАВКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «А»-КЛАССА

Специфика управления бизнес-центром определяется задачами, стоящими перед управляющей компанией, организующей менеджмент на объекте. Основная задача любого управленца – это достижение максимальной эффективности управления в бизнес-центре.

Понятие эффективности управления любым коммерческим объектом тесно связано с целями собственника здания и включает следующие параметры.

³ Консалтинговая компания «Елка Девелопмент»
RID Analytics
Управляющие компании и компании застройщики бизнес-центров класса А

- **Размер бизнес-центра.**

Стоимость может расти в зависимости от местоположения, метража и классности. На рыночную стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости очень сильно влияет его размер.

По данным Colliers International, стоимость объектов офисной недвижимости постоянно росла на 10-20%, однако только в тех случаях, когда здание продавалось целиком. Покупатели предпочитают здание, продаваемое целиком.

- **Имидж бизнес-центра.**

Согласно расчетам специалистов компании ASTERA⁴, бизнес-центры с высокими арендными ставками, громкими именами, хорошей локацией и эффективными инженерными решениями имеют высокую рыночную стоимость. И по совокупности характеристик бизнес-центры центральной части города более ликвидны. Желających купить такие объекты намного больше, чем желających их продать.

Обеспечение максимально удобного и в то же время безопасного доступа в здание, профессиональное техническое обслуживание, организация дополнительного сервиса на объекте, индивидуальный подход к арендаторам, контроль исполнения договорных обязательств в отношении оказываемых услуг – важные задачи, от успеха реализации которых зависит репутация управляющей компании и имидж бизнес—центра.

- **Максимизация доходов.**

Стабильный и постоянно растущий доход – основная цель собственника и необходимое условие эффективного управления.

- **Снижение затрат на содержание и техническую эксплуатацию**

Основная часть средств, выделяемых на содержание здания, расходуется на техническую эксплуатацию. Задача профессионального управляющего – оптимизировать эти издержки за счет грамотной организации работы всех сервисных служб на объекте.

- **Наращивание активов**

Если собственник решил продать бизнес-центр, предметом торгов может являться как непосредственно сам объект недвижимости, так и тот доход, который он приносит. В последнем случае управление выступает в качестве самостоятельного актива. Также отдельным активом может быть профессионально организованная система эксплуатации. В случае продажи наличие на объекте профессиональной управляющей компании с опытом управления не менее 3 лет является

⁴ http://www.dp.ru/a/2010/12/28/Razmer_biznes-centra_imee/

дополнительным преимуществом. Отказ покупателя от услуг профессионалов может привести к финансовым и качественным потерям.

- **Повышение рыночной стоимости объекта**

Профессиональное управление увеличивает рыночную стоимость здания за счет продуманной маркетинговой стратегии и качественного технического обслуживания, одной из главных целей которого является управление показателями физического износа здания.

- **Средства**

Любой владелец хочет получать максимально высокий доход от своей недвижимости. Доходность бизнес-центра складывается из максимальной выручки от коммерческого использования здания и оптимизированных издержек на его содержание. Увеличение доходности бизнес-центра возможно за счет эффективного управления следующими показателями.

- *Конкурентные арендные ставки.*

Профессиональное управление подразумевает непрерывный мониторинг арендных ставок у конкурентов. Что входит в стоимость аренды, как меняется цена в зависимости от сроков аренды, занимаемых площадей и оказываемых услуг - эти параметры должны быть всегда в поле зрения управляющего. Для формирования адекватных арендных ставок необходим системный подход, основанный на универсальном свойстве систем меняться в целом при изменении отдельных элементов.

- *Высокая заполняемость.*

Здесь основным инструментом выступает брокеридж – как искусство продажи или сдачи в аренду коммерческих помещений. Цель брокериджа – максимально эффективное использование всех площадей здания. В идеале сдаются не только полезные площади офисного объекта, но и места общего пользования (разумеется, по более низкой арендной ставке – с понижающим коэффициентом). Также активно практикуется поэтажная арендная ставка – то есть помещения с высокой востребованностью (например, офисы 40-50 кв.м) сдаются по одной цене, а крупные площади с местами общего пользования, коридорами и лестницами – по другой. Мастерство брокера заключается в том, чтобы условно привести эти ставки к равному знаменателю – в случае небольшого офиса за счет высокого спроса, а при сдаче целого блока помещений за счет скидок по объему площадей, понижающего коэффициента на места общего пользования, коридоры и лестницы.

Высокая заполняемость бизнес-центра вовсе не означает, что он должен быть заполнен полностью, на 100 % - наоборот, это может сигнализировать о заниженных арендных ставках, а не об эффективном управлении.



Заполняемость в 98 % можно считать оптимальной. Оставленные в резерве свободные помещения могут понадобиться якорным арендаторам при расширении их компаний. Также резервные площади могут быть полезны для привлечения новых арендаторов, выгодных собственнику здания по маркетинговым соображениям (известные бренды).

- *Текущий брокеридж (сокращение времени недозагрузки).*

В идеале полезные площади бизнес-центра не должны простаивать. Текущий брокеридж подразумевает наличие «листа ожидания» арендаторов. Это база потенциальных арендаторов с описанием их потребностей, которая формируется на стадии заполнения бизнес-центра. Управляющий принимает звонки от желающих снять офис, выясняет интересующие их объемы площадей и условия. Полученная информация заносится в базу, на основе которой и формируется «лист ожидания». Другим важным инструментом текущего брокериджа служит график окончания сроков всех договоров аренды. Профессиональный управляющий заранее позаботится о том, чтобы площадь не пустовала: вовремя продлит договор аренды, а в случае, если срок договора заканчивается, и его продление в силу каких-то причин не планируется, начнет комплексную работу по поиску нового арендатора: обратится к потенциальным клиентам из «листа ожидания», даст рекламное объявление о наличии свободных площадей, договорится с эксплуатационной службой о ремонте помещения. Одним словом, профессиональный управляющий сделает все необходимое, чтобы новый договор аренды был заключен без простоя полезных площадей.

- *Дополнительные услуги.*

Повысить доходность бизнес-центра возможно за счет расширения линейки дополнительных услуг. Дополнительные услуги могут стать реальным конкурентным преимуществом бизнес-центра, также они служат мощным имиджеформирующим фактором и незаменимы для грамотного позиционирования объекта на рынке.

- *Размещение управляющей компании и технических служб на объекте.*

Для этого, как минимум, требуется кабинет для управляющего, помещения для технической, клининговой служб и охраны. Управляющая компания занимает эти площади, оплачивая их по льготным арендным ставкам. Таким образом она подтверждает прозрачность своих намерений относительно достижения одной из основных целей собственника – получения максимальной прибыли от здания, которая возможна за счет высокой заполняемости бизнес-центра наряду с сокращением времени недозагрузки свободных площадей.

- *Клининг.*
В случае, если уборка офисных помещений не включена в стоимость арендной ставки, клининг может стать дополнительным источником дохода для собственника бизнес-центра. Система клининга на офисном объекте должна быть настолько гибкой, чтобы предложить арендатору стандарт чистоты, соответствующий его требованиям и бюджету.
- *Телекоммуникационные услуги.*
Профессиональная управляющая компания должна предложить арендатору нескольких операторов, действующих на рынке услуг связи. Также управленцы могут провести тендер и выбрать альтернативного оператора, который зачастую предлагает более гибкую ценовую и сервисную политику. Эксклюзивный договор с одним оператором-монополистом не всегда выгоден собственнику. Вместе с тем он лишает арендатора свободы выбора, который может стать решающим фактором при подборе офиса.
- *Рекламные услуги.*
Как правило, они сводятся к информированию посетителей и арендаторов бизнес-центра о компании-заказчике, ее продуктах и услугах. Пути реализации рекламных кампаний могут быть разными. Это и размещение заказов на рекламу партнеру-подрядчику с последующим контролем качественного исполнения и отчетностью, а также различные варианты размещения рекламы на территории бизнес-центра. Сдача в аренду рекламных мест – наиболее распространенная услуга бизнес-центра. В идеале размещение рекламы на фасаде здания должно планироваться еще на стадии проектирования (места для крепежей, энергорасход и т.п.).
- *Услуги b2b.*
Чем шире перечень услуг, тем больше возможностей выбора у клиента – и, соответственно, выше доход собственника. Размещение на территории бизнес-центра необходимых сервисных служб и организаций экономит время и силы арендаторов, а также решает маркетинговые задачи по продвижению объекта на рынке. Страховые, юридические (иногда управляющая компания имеет в штате юриста для консультирования арендаторов), консалтинговые фирмы, туристические агентства, курьерская служба, копи-центр, обменный пункт, банкомат, услуги переводчика и секретаря – далеко неполный список сервисов, значительно повышающих привлекательность бизнес-центра в глазах потенциальных арендаторов. Некоторые бизнес-центры предлагают гостиничные услуги – в этом случае на их территории располагается апартамент-отель. Арендатор может оперативно и с комфортом разместить сотрудников

филиалов или партнеров по бизнесу в непосредственной близости с офисом, причем со значительной скидкой. Отели также предоставляют дополнительные услуги, среди которых конференц-зал, комнаты для переговоров, выставочная галерея, ресторан, заказ билетов, вызов такси и т.д. В общественной части современного бизнес-центра можно найти салон красоты, фитнес-центр, стоматологический кабинет, аптеку, торговый павильон, зону отдыха, кафе и другие сервисы для повышения лояльности арендаторов и посетителей здания.

■ **Оптимальные затраты**

• *Эксплуатация и клининг.*

Технология аутсорсинга помогает получать более качественные услуги при снижении общих издержек. На аутсорсинг целесообразно отдать техническое обслуживание здания и клининг. Преимущества привлечения профессиональных эксплуатационных и клининговых организаций для обслуживания бизнес-центров очевидны. Во-первых, собственник избавляется от проблем и затрат, связанных с кадрами. Во-вторых, владелец здания может сконцентрироваться на своем основном бизнесе, не тратя время и силы на техническое и клининговое обслуживание. В-третьих, бизнес-центр, эксплуатация которого отдана на аутсорсинг профессиональной управляющей компании, имеет дополнительное конкурентное преимущество в глазах потенциальных арендаторов – снижается риск возникновения аварий, технологии профессиональной уборки сокращают частоту ремонтов, квалифицированный персонал положительно влияет на имидж здания. Кроме того, качественное техническое обслуживание в совокупности с грамотным позиционированием увеличивает рыночную стоимость здания в долгосрочной перспективе.

• *Энергозатраты.*

Покупка мощностей, стоимость подключения и последующая оплата энергопотребления требуют огромных капиталовложений, и в будущем эти суммы будут только расти. Сэкономить на энергозатратах возможно только за счет их максимально эффективного использования, поэтому собственникам необходимо привлекать профессиональных консультантов еще на стадии проектирования инженерной инфраструктуры здания. Специалисты порекомендуют системы, соответствующие планируемым режимам энергопотребления. Желательно, чтобы устанавливаемые системы были с возможностью автоматизированной корректировки (в зависимости от времени суток, температуры, сезона и пр.).

В ситуации, когда управляющая компания имеет дело с уже функционирующим объектом, для оптимизации энергозатрат необходима, по



крайней мере, установка счетчиков включения/выключения – для выработки оптимальных режимов энергопотребления.

- *Планирование и бюджетирование.*

Организация гибкой и открытой системы управления и эксплуатации на объекте – залог эффективности управляющей компании. Открытость системы позволяет контролировать все процессы, происходящие в бизнес-центре и оперативно управлять ими. Основными инструментами здесь являются планирование и бюджетирование. Четкий контроль и прозрачность деятельности управляющей компании способствуют установлению доверительных отношений с собственником.

Доверие для управляющей компании – это тот нематериальный актив, который формирует репутацию и привлекает новых клиентов. Собственники недвижимости знают о преимуществах независимого управления, но только около 10% решаются передать свой объект на аутсорсинг управляющей компании. Это в первую очередь связано с недостатком доверия, вызванным отсутствием единых профессиональных стандартов наряду с закрытостью самих управленцев.

6.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ. РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Расширенный диапазон ставок капитализации офисных объектов в г. Новосибирске представлен в бюллетене RWAY (№265, апрель 2017), он составляет 5,1% - 14,6%.

Таблица 6.8. Диапазон коэффициента капитализации в г. Новосибирске в 2016 г.

Параметры	Диапазон 2012 г.	Среднее значение в 2012 г. (арифметическое)	Диапазон 2016 г.	Среднее значение в 2016 г. (арифметическое)	Среднее значение в 2016 г. (медианное)
Офисные объекты в Новосибирске	0,076 – 0,110	0,097	0,051 – 0,146	0,096	0,102
Торговые объекты в Новосибирске	0,065 – 0,109	0,090	0,040 – 0,149	0,083	0,078
Торгово-офисные объекты в Новосибирской области	-	-	0,100 – 0,328	0,205	0,19

Для сравнения в Московском регионе данный показатель варьируется от 10% до 12%, в Екатеринбурге, согласно исследованию⁵, от 4,23% до 14,34%.

Таблица 6.9. Диапазон коэффициента капитализации в г. Екатеринбурге в 2016 г.

Сегмент	Объект	Ставка капитализации общая, %
Торговое вторичный	помещение	4,23-14,34
Производственно-складское вторичный	строение, помещение	8,50-12,16
Офисное вторичный	помещение	4,54 - 8,03

Источник: Анализ недвижимости УрФО

Необходимо подчеркнуть, что ставка капитализации варьируется, так как учитывает нюансы расположения и индивидуальные факторы, что особенно характерно для торговой

⁵ http://ural-estate.blogspot.ru/p/blog-page_38.html



недвижимости. Не всегда рассчитанная ставка капитализации для торговой недвижимости находится в пределах нормальных или хотя бы объяснимых отклонений от рыночного среднего.

Кроме того, уровень ставки капитализации зависит от общей стоимости инвестиций. Такая позиция сводит ценность обобщенной расчетной информации к нулю. Анализ рынка коммерческой недвижимости Екатеринбурга в данной выборке показал, что в некоторых случаях грубо нарушаются основные рыночные законы (происходит снижение ставки дохода при увеличении объема инвестиций).

Оценщиком было принято решение использовать метод рыночной экстракции для определения ставки капитализации для реализации доходного подхода

Согласно ФСО 7 «Оценка недвижимости» метод прямой капитализации⁶ реализуется путем соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая рассчитывается на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Найти информацию о совершенных сделках по купле-продаже объектов недвижимости и совершенных с ними же сделках по сдаче в аренду в большинстве случаев не представляется возможным, поэтому оценщики для метода экстракции ставки капитализации, как правило, используют цены предложений.

Для г. Новосибирска нами было найдено 11 предложений (примерно 1% от генеральной совокупности), все являются помещениями в бизнес-центрах г. Новосибирска. Информация о них приведена по ссылке, а результаты расчета совокупной ставки капитализации представлены в таблице далее (см. Таблица 6.10).

Таблица 6.10. Диапазон совокупного коэффициента капитализации для бизнес-центра в г.Новосибирске

№ п/п	Сегмент	Площадь, кв.м.	Объект	Цена 1 кв.м., руб.	Аренда кв.м./год/руб.	Ставка капитализации, %
1	БЦ «Байт - Саба»	68	помещение	66 176	5 400	8,16
2	БЦ «Партнер»	300	помещение	70 000	6 000	8,57
3	БЦ «Советская 64»	57	помещение	91 711	9 300	9,14
4	БЦ «Адриатика»	250	помещение	99 978	9 600	9,63
5	БЦ «Манхэттен»	858	помещение	87 412	8 400	9,61
6	БЦ «Кларус»	253	помещение	80 000	7 826	9,87
7	БЦ «Капитал»	420	помещение	101 190	10 200	10,08
8	БЦ «Москва»	295	помещение	106 780	10 800	10,11
9	БЦ «Кар Плаза»	291	помещение	70 000	7 200	10,29
10	БЦ «Димитровский»	1 104	помещение	57 528	6 000	10,48
11	БЦ «Кобра»	610	помещение	73 960	7 800	10,55
Медианное значение						10,08
Среднее значение без крайних точек						9,51

Источник: Анализ и расчеты Оценщика

⁶ Применяется для объектов с (потенциально) стабильными доходами, не требующих инвестиций, НЭИ которых соответствует текущему использованию.

6.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В формирование средневзвешенной цены предложений по аренде и продаже помещений офисного и торгового назначений не вошли предложения, лежащие вне рыночного тренда, так как эксперты рассматривают помещения офисного и торгового назначения, принадлежащие бизнес-центрам «А»-класса, как отдельную группу. Таким образом, констатируется возникновение несопоставимости статистических показателей единиц измерения, представленных рынком, с объектом оценки, так как нарушено необходимое условие для сравнения и их анализа.

По данным Colliers International, рыночная привлекательность объекта недвижимости повышается только в тех случаях, когда здание продается целиком.

По мнению экспертов рынка недвижимости, г. Новосибирска⁷, высококлассных офисных площадей в Новосибирске всего менее 2% (см. Таблица 6.7) от общего объема недвижимости этого профиля, и оцениваемый объект недвижимости – БЦ «Кронос» включается именно в эту эксклюзивную группу.

Каждый бизнес-центр имеет свои индивидуальные особенности, поэтому применять при оценке их рыночной стоимости простой метод капитализации некорректно. Использование доходного подхода на более длительный срок окупаемости даст приемлемые результаты.

Для того, чтобы провести пересчет рыночной статистики к сопоставимости с объектом оценки необходима методология расчета поправок, что не представляется возможным, так как статистические показатели по арендной ставке оцениваются как сложные и непосредственно несопоставимы – на них влияет не только разная структура явления, но и отсутствие стандартной структуры рыночных арендных ставок, что тесно связано с работой профессиональной управляющей компании.

С учетом вышеизложенного, при определении рыночной стоимости в рамках доходного подхода потенциальный валовой доход и чистый операционный доход корректно определять исходя из условий действующих договоров аренды самого БЦ «Кронос».

Расширенный диапазон ставок капитализации офисных объектов в г. Новосибирске представлен в бюллетене RWAY (№264, апрель 2017), он составляет 5,1% - 14,6%. Для сравнения в Московском регионе данный показатель варьируется от 10% до 12%, в Екатеринбурге, согласно исследованию, от 4,23% до 14,34%. Ценность обобщенной расчетной информации сводится к нулю, так как уровень ставки капитализации зависит от общей стоимости инвестиций. Поэтому оценщиком было принято решение использовать метод рыночной экстракции для определения ставки капитализации для реализации доходного подхода.

⁷ Консалтинговая компания «Елка Девелопмент»
RID Analytics
Управляющие компании и компании застройщики бизнес-центров класса А

6.8. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объектом оценки является земельный участок в центре г. Новосибирска.

Таблица 6.11. Характеристики земельного участка

Наименования сведений	Данные сведений
Земельный участок	
Адрес	г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5
Площадь	6,647 м ²
Кадастровая номер	54:35:021285:24
	Основной тип застройки района расположения Объекта оценки – жилой и административный. Ближайшее окружение составляют малоэтажные жилые дома старой постройки, а также объекты общественно-деловой и социально-бытовой сфер. На расстоянии менее чем в 100 м проходят железнодорожные пути. Подъезд автотранспорта к зданию может быть осуществлен по улицам Советская, Свердлова, Спартака. Интенсивность движения автотранспорта на прилегающих транспортных магистралях высокая, в «часы пик» в будние дни могут быть затруднения движения. На прилегающей к зданию территории со стороны всех трех улиц расположены асфальтированные площадки с возможностью размещения на них стоянки автомобилей. Территория освоена и поддерживается в отличном состоянии. Около 85% территории застроено, освещение территории, небольшое количество зеленых насаждений.
Улучшения земельного участка	На территории расположено 1 строение делового назначения – Бизнес-центр с двухуровневой подземной автостоянкой
Вид разрешенного использования	Многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные пунктом 1 статьи 25 градостроительного регламента для зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)

Источник: данные визуального осмотра и анализа документации, предоставленной Заказчиком

Рисунок 6.7. Кадастровая стоимость земельного участка

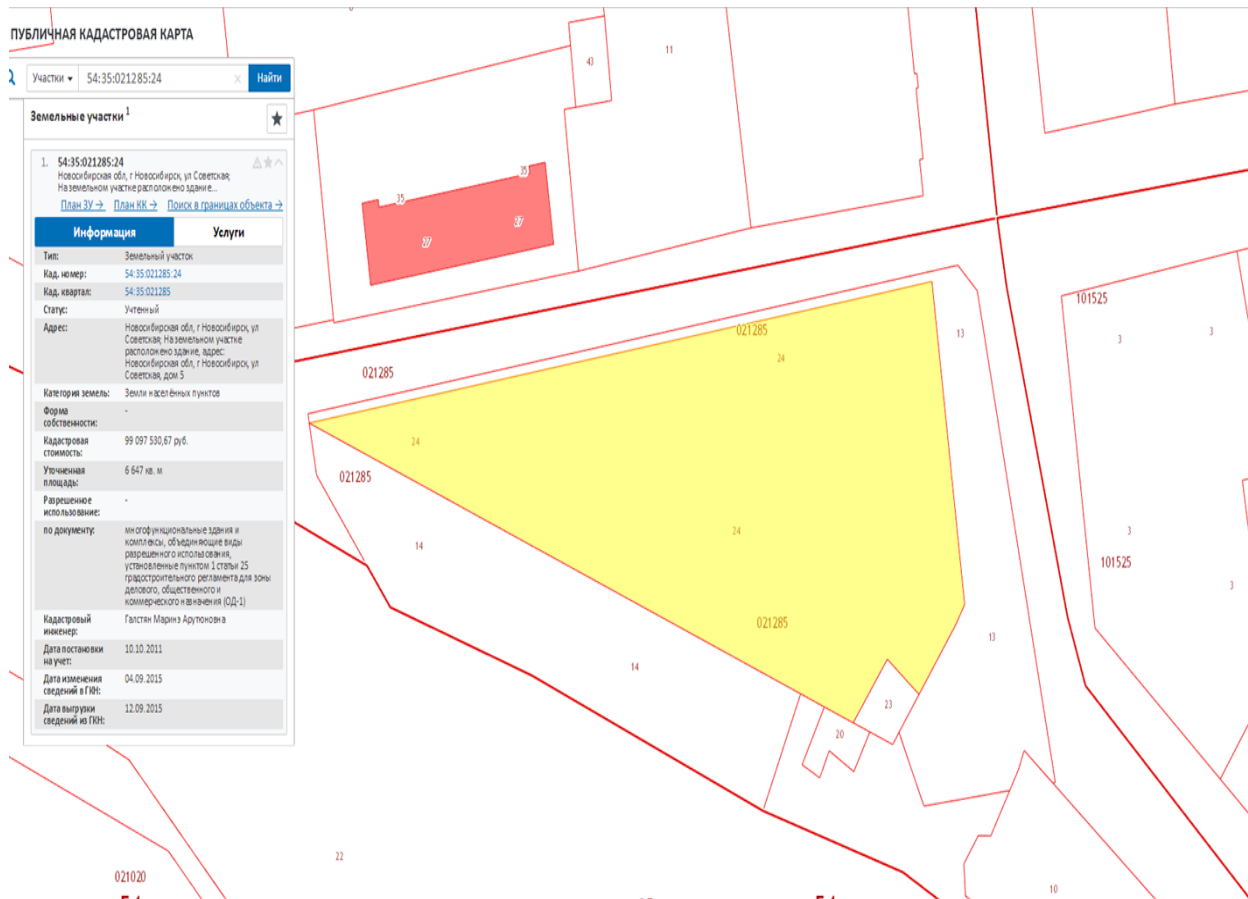
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	54:35:021285:24
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	10.10.2011
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	6647
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	99097530,67
Дата утверждения стоимости:	17.02.2012
Адрес (местоположение):	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Советская; На земельном участке расположено здание, адрес: Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Советская, дом 5

Источник: www.rosreestr.ru



Рисунок 6.8. Границы территории Объекта оценки согласно кадастровому плану



Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/

Особенности местоположения отражают степень привлекательности объекта оцениваемых прав и свидетельствуют о целесообразности использования данного объекта в качестве коммерческого разрешенного назначения.

6.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Проведенный Оценщиком анализ рынка позволяет заключить следующие выводы относительно показателей рынка, характерных для анализируемого в рамках настоящего Отчета региона:

- Рынок сделок с землей закрыт и абсолютно не прозрачен. Наиболее открытые данные – по проведенным торгам, при этом большая часть сделок с земельными участками проходит на вторичном рынке недвижимости.
- Основным резервом инженерно подготовленной земли в городе являются территории промышленных предприятий, кварталы, застроенные жильем первых массовых серий, а также аварийные здания с земельными участками.
- Более активно стало развиваться комплексное освоение территории. Застройщики сами готовят под застройку целые кварталы земли, как предоставленные городом, так и приобретенные на вторичном рынке.
- Основной спрос приходится на участки, предназначенные для строительства жилья. При этом на первичном рынке такие участки практически отсутствуют.
- На вторичном рынке спадает спрос на территории, на которых можно построить многофункциональный комплекс с преимуществом жилых площадей, так как спрос практически удовлетворен.
- Сохраняется устойчивый спрос на инженерно подготовленные производственные наделы.
- На конъюнктуру рынка земли в ближайший период, скорее всего, будут оказывать серьезное влияние инициативы чиновников города и области, а также макроэкономические факторы.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости. Наиболее эффективное использование (НЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ НЭИ позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую прибыльность. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость – анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них.

Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности – временно), а также уникальности

пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные стандарты оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой в виде имеющихся на нем улучшений.

7.1. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и, исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в идеальном гипотетическом случае.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

7.1.1. ФИЗИЧЕСКИ ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Наличие инженерной инфраструктуры, рельеф, общая площадь и форма земельного участка не накладывают значительных ограничений на строительство объектов недвижимости. Физически на рассматриваемом земельном участке возможно строительство объектов любого назначения.

7.1.2. ЗАКОНОДАТЕЛЬНО РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Согласно копии Свидетельства 54 АЕ 047565 от 25.03.2013 г. о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 6 647,0 кв. м, разрешенное использование земельного участка – Многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные пунктом 1 статьи 25 градостроительного регламента для зоны делового, общественного и



коммерческого назначения (ОД-1). Таким образом, на земельном участке законодательно разрешено расположение зданий офисного назначения.

7.1.3. МАКСИМАЛЬНО ЭФФЕКТИВНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участка. С учетом местоположения участка вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, является расположение на нем объектов коммерческого назначения. Учитывая указанные выше факторы и законодательные ограничения, одним из наиболее эффективных вариантов использования участка как условно свободного, обеспечивающего максимальную доходность, является его текущее использование - размещение объекта офисного назначения. .

7.1.4. ВЫВОД

Принимая во внимания текущее состояние рынка коммерческой недвижимости, местоположение и разрешенное использование участка, наиболее эффективным его использованием является текущее использование - размещение офисного здания.

7.2. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

При анализе НЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование. Использование, максимизирующее чистый операционный доход на долгосрочной основе, и является НЭИ. Для не требующих капитальных затрат на реконструкцию вариантов использования, рассчитанные для них чистые операционные доходы могут сравниваться прямым образом. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, необходимо рассчитывать норму прибыли для общих капиталовложений в недвижимость, включая капитальные затраты. Анализ НЭИ в этом случае проводится на основании сравнения норм прибыли для различных выбранных вариантов использования.

Как было указано выше, наиболее эффективное использование объекта недвижимости, как улучшенного, может отличаться от наиболее эффективного использования свободного (незастроенного) земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов.

7.2.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНО РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права собственности на оцениваемые помещения, здание, в котором они расположены, по назначению является

нежилым. Таким образом, законодательно возможен любой вариант его эксплуатации за исключением размещения в нем жилых помещений.

7.2.2. ФИЗИЧЕСКИ ВОЗМОЖНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Современные конструктивные характеристики оцениваемого здания, позволяющие организовывать как открытую, так и коридорно-кабинетную планировку, а также уровень отделки помещений соответствуют объекту офисного назначения класса «А». Объемно-планировочные решения, а также конструктивные характеристики не позволяют использовать оцениваемое здание по иному назначению (гостиничное, торговое, жилое или производственно-складское) без проведения работ по реконструкции и перепланировке.

7.2.3. ФИНАНСОВАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Текущая рыночная ситуация показывает, что офисные здания, к которым относится оцениваемое здание, пользуются на рынке г. Новосибирска стабильным спросом. Использовать данные помещения в качестве производственно-складских нерентабельно, ввиду более низких ставок аренды на производственно-складскую недвижимость. Непригодность здания под торговую деятельность ввиду его планировочных и конструктивных особенностей является экономически и финансово неэффективным фактором, поскольку приводит к снижению арендных ставок ниже средней величины по рынку торговой недвижимости г. Новосибирска. Данные факты определяют финансовую целесообразность использования оцениваемого здания в качестве объекта офисного назначения.

7.2.4. ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЙ МАКСИМАЛЬНУЮ ДОХОДНОСТЬ

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование объекта недвижимости, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант его использования – продолжение эксплуатации согласно текущему назначению в качестве офисного здания – бизнес-центра.

7.2.5. ВЫВОД:

принимая во внимание текущее состояние рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемого объекта недвижимости представляется его использование в качестве офисного, что соответствует его текущему назначению.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

8.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенные земельные участки), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенные земельные участки). 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).

В рамках настоящего Отчета, оценивается право собственности на земельный участок, сведения о котором представлены в разделе 1.2 (см. *Таблица 6.11*).

При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риэлтерских компаний и агентств недвижимости региона.

В рамках выбранной методологии были отобраны аналоги (земельные участки, выставленные на продажу), имеющие сопоставимое местоположение с Объектом оценки (в Центральном округе г. Новосибирска).

В результате анализа рынка земельных участков Железнодорожного р-на г. Новосибирска, были найдены предложения о продаже земельных участков под размещение коммерческих объектов.

Характеристика объектов-аналогов и расчет скорректированной, удельной стоимости кв. м земельного участка, коммерческого назначения, в г. Новосибирске (см. *Таблица 8.1*).

Таблица 8.1. Описание объектов-аналогов

№ пп	наименование показателя	комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7	аналог 8	оцениваемый объект
1	адресный ориентир	<i>идентификация места расположения оцениваемого объекта</i>	Новосибирск Ленинский район пер. 2-й Горский	Новосибирск Кировский район ул. Сибиряков-Гвардейцев	Новосибирск Центральный ул. Военная	Новосибирск Центральный район, ул. Ипподромская	Новосибирск Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова	Новосибирск Центральный район, ул. Кольванская	Новосибирск Ленинский район ул. Титова	Новосибирск Железнодорожный ул. Владимировская	Новосибирск Железнодорожный район, Ул. Советская
3	реализуемое право	<i>право аренды (с указанием срока) или право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	аренда у мэрии	право собственности	аренда у мэрии	право собственности	право собственности
4	категория земель	<i>в соответствии с действующей редакцией Земельного кодекса России</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли поселений (земли населенных пунктов)
5	использование земли	<i>разрешённое и (или) фактическое</i>	общественно-деловое	общественно-деловое	общественно-деловое	общественно-деловое	Под строительство общественного здания административного назначения с кафе	Под строительство элитного офиса	общественно-деловое	общественно-деловое	Под строительство объектов коммерческой недвижимости
6	Удельная арендная ставка по районам	<i>руб/кв.м.</i>	608	520	819	819	673	819	608	840	840
8	подъездные пути	<i>материал покрытия подъездных путей к участку</i>	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт и грунт
9	ландшафт	<i>географическая характеристика места расположения</i>	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
10	коммуникации	<i>расположение относительно участка</i>	Получены ТУ	на участке	Получены ТУ	на участке	Получены ТУ	по границе	по границе	Получены ТУ	на участке



№ пп	наименование показателя	комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7	аналог 8	оцениваемый объект
11	возможность торга	<i>синтез мнений продавцов, экспертов отрасли (сегмента) и Оценщика</i>	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	условно отсутствие возможности
12	общая площадь участка, кв. м	<i>источник: правоустанавливающий и (или) правоподтверждающий документ</i>	3 700	3 400	4 700	2 506	2 229	481	4 506	1 086	6 647
15	цена предложения общая (НДС не облагается), RUB	<i>цена, указанная в открытом источнике информации об объекте и (или) актуализированная контактным лицом</i>	45 000 000	40 000 000	65 000 000	80 000 000	37 000 000	17 000 000	65 000 000	17 000 000	
16	цена предложения удельная RUB за 1 кв. м	<i>строка 15 / строка 12</i>	12 162	11 765	13 830	31 923	16 599	35 343	14 425	15 654	

Источники информации представлены в Приложении 2 к Отчету



8.1.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран 1 кв. м общей площади земельного участка.

Первичный анализ показал вариацию значений стоимости единицы сравнения до 18%.

Таблица 8.2. Первичный анализ цен предложений.

ПЕРВИЧНЫЙ АНАЛИЗ		
№ пп	наименование показателя / параметра	цена удельная, RUB за 1 кв. м
1	минимальное значение	11 765
2	среднее значение	12 586
3	максимальное значение	13 830
4	среднеквадратическое отклонение	1 096
	изменчивость параметра (вариация значений), %	9%
	изменчивость параметра (отклонение максимального значения от минимального), %	18%

Источник: Расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещения. Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись

исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

8.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КРИТЕРИЕВ СРАВНЕНИЯ

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют следующие основные элементы сравнения:

- вид передаваемых прав, наличие обременений;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- уторгование;
- динамика цен на рынке (дата продажи);
- местоположение;
- физические характеристики.

8.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права на недвижимость

Корректировка на передаваемые права была рассчитана на основании данных приведенных в «Сборника рыночных корректировок» 2017 г. под редакцией Яскевича Е.Е. согласно которого отношение удельной цены земельных участков, передаваемых на праве собственности к удельной цене аналогичных участков, передаваемых на праве долгосрочной аренды, для земельных участков под деловую застройку в г. Новосибирске, составляет 29%.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить 3 типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае отклонений условий финансовых расчетов выявлено не было. Корректировка не применялась.

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и т.д. Все объекты-аналоги находились на рынке во II кв. 2017 г. и являлись актуальными на дату оценки. Таким образом, данная корректировка не применялась.

Условия продажи (возможность торга)

На открытом рынке анализируемой недвижимости отсутствует информация о ценах совершенных сделок купли-продажи. Данное обстоятельство обусловлено непрозрачностью рынка недвижимости России и нежеланием собственников и покупателей разглашать информацию о цене совершенной сделки. Однако в СМИ периодически появляется информация о единичных сделках купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Корректировка на торг вводилась на основании данных приведенных в ч.1, стр.44 «Крупнейшие города России» («Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» ООО «РусБизнесПрайсИнформ») согласно которым, среднее значение скидки на торг при продаже земельных участков коммерческого назначения, в г. Новосибирске составляет 8%. Максимальный интервал составляет до 32%.

Местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Аналоги 2, 4, 6 и 8 по месторасположению соответствуют ценности расположения объекта оценки. Аналоги 3, 5 и 7 отдалены от объекта оценки и разницу в ценности Оценщик определил как разницу между валовым рентным мультипликатором (ВРМ) коммерческой недвижимости в центре Новосибирска и ВРМ коммерческой недвижимости в других районах города, рассчитанными на основе данных обзора «Ведущие офисные здания г. Новосибирска в июне 2017 г.» Агентства RID-Analytics в таблице 30, стр.17.

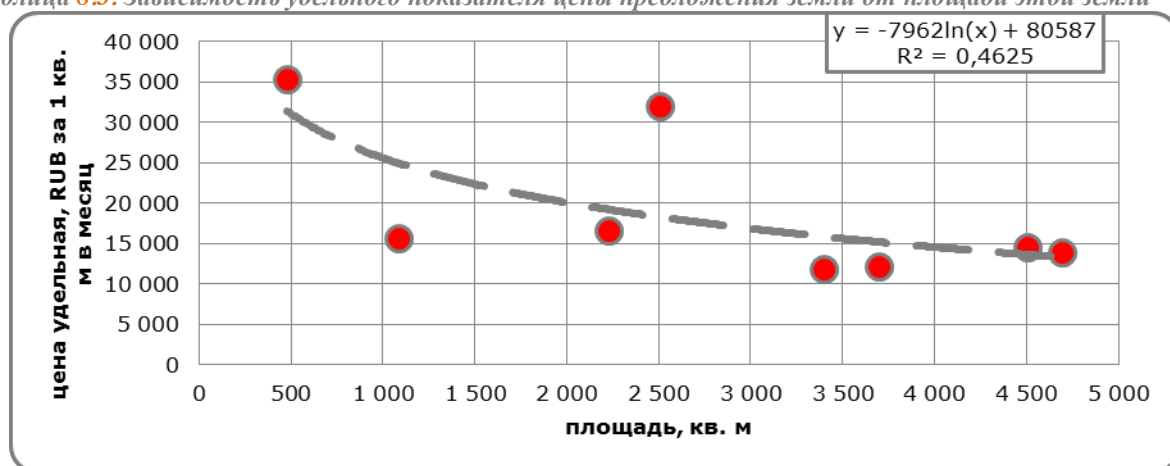


Площадь

Корректировка на площадь вводилась в отношении земельного участка, входящего в состав Объекта оценки. Применение корректировки на площадь и удельные показатели рыночной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка, приведены выше (см. Таблица 8.3).

На основании информации, представленной на рынке и проанализированной Оценщиком, определена зависимость удельного показателя цены предложения земли от площади этой земли. Данная зависимость отражена на следующем изображении.

Таблица 8.3. Зависимость удельного показателя цены предложения земли от площади этой земли



Источник: анализ рынка и выводы, произведённые Оценщиком

Корректировка на площадь может быть определена на основании данных приведенных на стр. 23 в таблице 17 «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)» ООО «РусБизнесПрайсИнформ»). Зависимость корректировки на площадь, для земельных участков административного и торгового назначения, от их размера, представлена ниже (см. Таблица 8.4).

Таблица 8.4. Зависимость удельного показателя цены предложения земли от площади этой земли

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-7%	-18%	-23%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	8%	0%	-12%	-18%	-25%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	22%	14%	0%	-6%	-15%	-28%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	21%	7%	0%	-9%	-24%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	17%	10%	0%	-16%	-23%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	19%	0%	-9%	-21%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	10%	0%	-13%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	26%	15%	0%

Источник: стр. 23 в таблице 17 «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)» ООО «РусБизнесПрайсИнформ»), <http://rbpinfo.ru>

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 \cdot \sum_{i=1}^n \Pi_i,$$

, где

P_0 – начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

Π_i – принятые поправки.

Расчёт поправки на площадь на основании представленной формулой зависимости представлен в следующих таблицах.

Таблица 8.5. Поправка на площадь

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Площадь, м2	6 647,00	3 700	3 400	4 700	2 506	2 229	481	4 506	1 086
Коэффициент корректировки (К)	$= -7962 \cdot \text{LN}(C102) + 80587$	15 171	15 844	13 266	18 273	19 205	31 415	13 601	24 931
Корректировка на площадь, %		-31%	-34%	-21%	-43%	-21%	-50%	-2%	-27%

Источник: анализ рынка и выводы, произведённые Оценщиком

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, представлена ниже (см. **Таблица 8.6**).

Таблица 8.6. Применение корректировки и расчет удельного показателя рыночной стоимости для оцениваемого земельного участка

№ пп	наименование показателя	комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7	аналог 8	оцениваемый объект
1	адресный ориентир	показатель представлен выше	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	аренда у мэрии	право собственности	аренда у мэрии	право собственности	право собственности
2	торг	показатель представлен выше	Получены ТУ	на участке	Получены ТУ	на участке	Получены ТУ	по границе	по границе	Получены ТУ	на участке
3	поправка на среднерыночный уровень торга, %	источник: мнение экспертов в сфере недвижимости	-8%	-8%	-8%	-8%	-32%	-32%	-32%	-8%	
4	реализуемое право	показатель представлен выше	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	аренда у мэрии	право собственности	аренда у мэрии	право собственности	земли поселений (земли населенных пунктов)
5	поправка на реализуемое право, %	не требуется - соответствие аналогов оцениваемому объекту	0%	0%	0%	0%	29%	0%	29%	0%	
6	общая площадь участка, кв. м	показатель представлен выше	3 700,00	3 400,00	4 700,00	2 506,00	2 229,00	481,00	4 506,00	1 086,00	6 647,00
7	поправка на общую площадь участка, %	расчёт представлен выше	-31%	0%	-21%	-43%	-21%	-50%	-2%	-27%	
8	категория земель	показатель представлен выше	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли поселений (земли населенных пунктов)
9	поправка на категорию земель, %	не требуется - соответствие аналогов оцениваемому объекту	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
10	разрешённое использование земель	показатель представлен выше	общественно-деловое	общественно-деловое	общественно-деловое	общественно-деловое	Под строительство общественного здания административного назначения с кафе	Под строительство элитного офиса	общественно-деловое	общественно-деловое	Под строительство объектов коммерческой недвижимости
11	поправка на разрешённое	не требуется - соответствие	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	



№ пп	наименование показателя	комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7	аналог 8	оцениваемый объект
	использование земель, %	аналогов оцениваемому объекту									
12	подъездные пути	показатель представлен выше	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт и грунт
13	поправка на местоположение, %	не требуется - соответствие аналогов оцениваемому объекту	38%	62%	3%	3%	25%	3%	38%	0%	
14	ландшафт	показатель представлен выше	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт и грунт
15	поправка на ландшафт, %	не требуется - соответствие аналогов оцениваемому объекту	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
16	коммуникации	показатель представлен выше	Получены ТУ	на участке	Получены ТУ	на участке	Получены ТУ	по границе	по границе	Получены ТУ	на участке
17	поправка на коммуникации, %	расчёт представлен выше	53%	0%	53%	0%	15%	15%	15%	53%	
18	валовая относительная поправка, %	сумма введённых поправок	52%	54%	26%	-48%	16%	-64%	48%	18%	
19	цена предложения удельная (НДС не облагается), RUB за 1 кв. м	показатель представлен выше	12 162	11 765	13 830	31 923	16 599	35 343	14 425	15 654	
20	скорректированная валовой относительной поправкой цена предложения удельная (НДС не облагается), RUB за 1 кв. м	строка 19 x (1 + строка 18)	18 476	18 063	17 462	16 619	19 256	12 723	21 333	18 439	
21	абсолютная поправка, %	сумма абсолютных значений	129%	70%	84%	53%	122%	99%	117%	87%	

№ пп	наименование показателя	комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7	аналог 8	оцениваемый объект
		<i>введённых поправок (сумма модулей)</i>									
22	вес скорректированной стоимости аналога в определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, %	<i>(1 - строка 21 / сумма столбов строки 21) / (количество аналогов -1)</i>	12%	13%	13%	13%	12%	12%	12%	13%	
23	средняя взвешенная цена продажи удельная (НДС не облагается), RUB за 1 кв. м	<i>строка 20 x строка 22</i>	2 191	2 345	2 220	2 209	2 310	1 581	2 580	2 332	
24	рыночная стоимость удельная, RUB за 1 кв. м	<i>сумма столбов строки 23</i>									17 766

Источник: расчеты и анализ Оценщика



Вторичный анализ цен предложений, представленных выше, отражён в следующих таблицах.

Таблица 8.7. Вторичный анализ цен предложений

№ пп	Наименование показателя / параметра	Цена удельная, RUB за 1 кв. м
1	минимальное значение	17 462
2	среднее значение	18 000
3	максимальное значение	18 476
4	среднеквадратическое отклонение	510
	изменчивость параметра (вариация значений), %	3%
	изменчивость параметра (отклонение максимального значения от минимального), %	6%

Источник: анализ рынка и выводы, произведённые Оценщиком

Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках реализуемого подхода представлено в таблице ниже (см.

Таблица 8.8).

Таблица 8.8. Расчет рыночной стоимости земельного участка

оцениваемый объект	общая площадь, кв. м	рыночная стоимость удельная, RUB за 1 кв. м	рыночная стоимость общая (НДС не облагается), RUB
земельный участок (кадастровый номер 54:35:021285:24)	6 647,00	17 776	118 092 823
кадастровая	6 647,00	14 909	99 097 531

На оцениваемый земельный участок оформлено право собственности в праве 9 585/10 000 долей. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода приводится справочно, для выделения его стоимости из общей рыночной стоимости Объекта оценки, ввиду чего Оценщик не применял корректировок по данному параметру и не изучал его влияние на рыночную стоимость Объекта.

8.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 9 585/10 000 ДОЛЕЙ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК БЕЗ УЧЕТА ИМЕЮЩИХСЯ УЛУЧШЕНИЙ

Таблица 8.9. Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

Параметр	Значение
Средняя цена 1 кв. м земельного участка, руб. НДС не облагается	17 776
Общая площадь земельного участка, кв.м	6 647,0
Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается	118 092 823
Рыночная стоимость 9 585/10 000 долей в праве собственности на земельный участок (без учета улучшений), руб. НДС не облагается	109 649 186

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость 9 585/10 000 долей в праве собственности на земельный участок в составе Объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, **составляет: 109 649 186 руб.**



9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.1. ВЫБОР МЕТОДА

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$



- где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

- где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены): квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте; «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта; гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Такое исследование проведено специалистами ФГУП «Главный научно-исследовательский вычислительный центр Федеральной налоговой службы» и АНО «Институт развития территорий» и представлено в Сборнике «Аналитические показатели рынка недвижимости» (Нижний Новгород, 2013 г.).

Проведенные исследования показали, что на цену объекта недвижимости независимо от субъекта РФ оказывают влияние в основном одни и те же факторы.

Результаты исследований, изложенные в Сборнике, представлены на рисунке далее (см. Рисунок 9.1).



Рисунок 9.1. Потребительские свойства, влияющие на стоимость объекта недвижимости



Источник: Сборник «Аналитические показатели рынка недвижимости» (Нижний Новгород, 2013 г.)

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице (см Таблица 9.1) приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 9.1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Состояние окружающей застройки
	Размеры и материалы
	Износ и потребность в ремонте
Дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Расположение в качестве отдельно стоящих зданий или в составе отдельно стоящих зданий (встроенные помещения)

Источник информации:

<http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещения.

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

9.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки оцениваемого объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска. В качестве

аналогов для оцениваемых объектов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблицах далее.

Бизнес-центр «Кронос» расположен на одном земельном участке, описание которого приведено ранее в разделах настоящего Отчёта. Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов отобраны единые объекты недвижимости формата отдельно стоящих зданий (ОСЗ), предназначенные по фактическому использованию или по потенциалу в качестве бизнес-центров, соответствующих современным требованиям развития рынка.

Данные и описание объектов-аналогов, предлагаемых к продаже во 2 квартале 2017 г. приведены в таблице ниже (см. Таблица 9.2).

Таблица 9.2. Краткая характеристика аналогов для оцениваемого объекта

комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	оцениваемый объект
<i>идентификация места расположения оцениваемого объекта</i>	г. Новосибирск, Красный проспект 157/1, р-н Заельцовский	г. Новосибирск, ул.Потанинская, д.3а, р-н Центральный	г.Новосибирск, Красный проспект, 17, 17а	г. Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул. Революции	г. Новосибирск, ул. Советская, д.5
<i>право аренды (с указанием срока) или право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>право аренды (с указанием срока) или право собственности</i>	1980	1980	2017	2010	2007
<i>разрешённое и (или) фактическое</i>	БЦ, класс С	БЦ, класс В	БЦ "Айсберг", класс А	Офисное здание, класс В	БЦ класс А
<i>материал покрытия подъездных путей к участку</i>	8	4	5 и 10	3, цоколь, подвал	16
<i>источник: правоустанавливающий и (или) правоподтверждающий документ</i>	01.06.17	19.07.16	15.06.16	04.06.17	01.06.17
<i>источник: правоустанавливающий и (или) правоподтверждающий документ</i>	6 081	1 755	9 402	780	44 931
<i>строка 10 / строка 9</i>		закрытая по периметру здания	подвал и 1 этаж	наземная	
<i>синтез мнений продавцов, экспертов отрасли (сегмента) и Оценщика</i>	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	условно отсутствие возможности
<i>цена, указанная в открытом источнике информации об объекте и (или) актуализированная контактными лицом</i>	720 000 000	193 000 000	710 000 000	75 000 000	
строка 15 / строка 13	118 402	109 972	75 516	96 154	
USD за 1 кв. м	1 850	1 718	1 180	1 502	

Источники информации представлены в Приложении 2



Первичный анализ цен предложений, представленных выше, отражён в таблице далее.

Таблица 9.3. Первичный анализ цен предложений.

№ пп	наименование показателя / параметра	цена удельная, RUB за 1 кв. м
1	минимальное значение	75 516
2	среднее значение	100 011
3	максимальное значение	118 402
4	среднеквадратическое отклонение	18 729
изменчивость параметра (вариация значений), %		19%
изменчивость параметра (отклонение максимального значения от минимального), %		57%

Источник: анализ рынка и выводы, произведённые Оценщиком

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов⁸.

9.3. ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещения. Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

⁸ (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.)



9.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КРИТЕРИЕВ СРАВНЕНИЯ

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют следующие основные элементы сравнения:

- вид передаваемых прав, наличие обременений;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- уторгование;
- динамика цен на рынке (дата продажи);
- местоположение;
- класс бизнес-центра;
- этажность бизнес-центра и год постройки.

9.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

▪ ***Передаваемые права на недвижимость***

Корректировка на передаваемые права не определялась в связи с сопоставимостью уровнем прав объектов аналогов с объектом оценки

▪ ***Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости***

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить 3 типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае отклонений условий финансовых расчетов выявлено не было. Корректировка не применялась.

▪ ***Динамика сделок на рынке (дата продажи)***

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и т.д.

Все объекты-аналоги находились на рынке во II кв. 2016 г. и являлись актуальными на дату оценки. Таким образом, данная корректировка не применялась.

- **Условия продажи (возможность торга)**

Разные источники предлагают разные уровни скидки на торг.

Например, для промышленной недвижимости, расположенной в населенных пунктах численностью менее 250 человек в размере, составляет - 13% к цене предложения (Источник: статья А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Скидка на торг: реалии кризиса», данные таблицы 4 для производственных объектов, сайт www.appraisal.ru/firms/seepubl.asp?ID=3625).

На открытом рынке анализируемой недвижимости отсутствует информация о ценах совершенных сделок купли-продажи. Данное обстоятельство обусловлено непрозрачностью рынка недвижимости России и нежеланием собственников и покупателей разглашать информацию о цене совершенной сделки. Однако в СМИ периодически появляется информация о единичных сделках купли-продажи объектов коммерческой недвижимости.

Корректировка на торг вводилась на основании данных приведенных в ч.1, стр.44 «Крупнейшие города России» («Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» ООО «РусБизнесПрайсИнформ») согласно которым, среднее значение скидки на торг при продаже земельных участков коммерческого назначения, в г. Новосибирске составляет 8%. Максимальный интервал по мнению экспертов составляет до 32%.

Поправка вносилась в стоимости единиц сравнения всех аналогов.

- **Местоположение**

Цена предложения недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Каждый из объектов-аналогов находится в центре города, имеет хорошую транспортную доступность и выезды на основные транспортные магистрали города.

Таким образом, корректировка не применялась.

■ **Поправка на класс бизнес-центра**

В отличие от объекта оценки объекты аналоги 1, 2, 4 не относятся к премиумному сектору офисных центров, поэтому необходимо применение поправочного коэффициента к ценам предложений. Коэффициент был вычислен на основании статистических сведений рынка аренды по классам офисов в г. Новосибирске, собранными аналитическим агентством RID Analytics и представленными в таблице 23 Отчета «Ведущие офисные здания г. Новосибирска» (июнь 2017 г.)⁹.

Таблица 9.4. Уровень средних арендных ставок предложения, руб. за 1 кв. м. в месяц, июнь 2017 г.

Таблица 23. Уровень средних арендных ставок предложения, руб. за 1 кв. м. в месяц, июнь 2017 г.

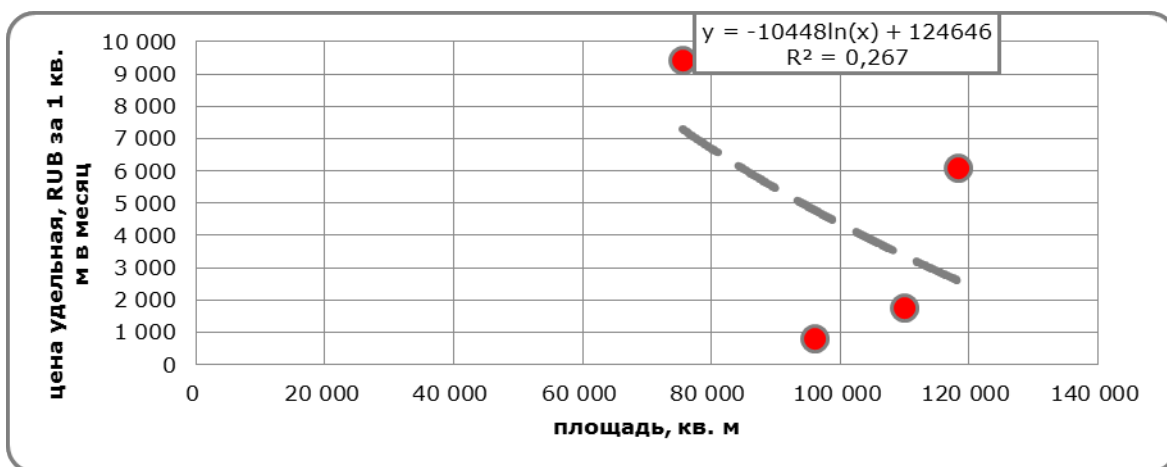
	Минимальная арендная ставка, руб.	Максимальная арендная ставка, руб.	Средняя арендная ставка, руб.	Разница цен (к миним. цене по группе)	Разброс цен (к средней ставке по городу)
Тип объекта					
Административные здания в промышленных зонах	320	750	444	100%	63%
Бизнес – центры, построенные в 1998-2012 гг.	475	1 580	835	188%	118%
Здания бывших советских институтов	437	900	628	142%	89%
Класс объекта					
A	1 030	1 580	1 143	262%	162%
B	650	1 300	794	182%	112%
C	437	863	602	138%	85%
D	320	900	436	100%	62%
Район					
Дзержинский	438	450	448	124%	63%
Железнодорожный	475	1 300	840	232%	119%
Заельцовский	550	800	677	187%	96%
Калининский	425	425	425	118%	60%
Кировский	350	500	361	100%	51%
Ленинский	320	1 300	608	168%	86%
Октябрьский	425	795	545	151%	77%
Советский	521	521	521	144%	74%
Центральный	603	1 580	819	227%	116%
Зона удаленности					
Центр	475	1 580	857	175%	121%
Линия метро	437	1 300	699	142%	99%
Районы средней удаленности	425	525	490	100%	69%
Удаленные районы	320	863	496	101%	70%
ИТОГО	320	1 580	707		100%

■ **Поправка на площадь**

Оцениваемая площадь объекта оценки составляет 44 930 м². Общая площадь объектов-аналогов значительно отличаются. Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировку по данному фактору.

⁹ www.ridasib.com

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула логарифмической зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости¹⁰:



$$OC = -10448 * LN(\Pi) + 124646, \text{ где:}$$

OC – относительная рыночная стоимость;

Π – общая площадь, м².

Данный расчет проведен в допущении, что данная зависимость сохраняется на дату оценки для объектов сопоставимых с объектом оценки. Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} - 1; \text{ где:}$$

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц} – относительный показатель стоимости объекта оценки;

OC_{ан} – относительный показатель стоимости объекта-аналога.

Расчет величины корректировки, учитывающей общую площадь объекта, приведен в таблице ниже.

Таблица 9.5. Расчет корректировки на площадь объекта

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, м ²	44 930,83	6 081	1 755	9 402	780
Коэффициент корректировки (К)	= -10448*LN(Π)+124646	215 679	202 695	220 231	194 222
Корректировка на площадь, %		10%	17%	7%	22%

Источник: анализ и расчеты оценщика

¹⁰ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Москва, 2011 г., стр. 448.



■ **Поправка на год постройки**

Существенные расхождения в периодах постройки объекта оценки и аналогов №1 и №2 отражаются на арендных ставках, что и доказано исследованиями аналитиков (см. Таблица 9.4, раздел Тип объекта).

Поправка к указанным аналогам выразилась в корректировке на класс здания, так как класс А – это обязательно новое архитектурное решение современного периода. Таким образом, по этому критерию корректировка цены предложения не проводилась.

■ **Поправка на этажность.**

Как было указано в обзоре рынка, инвесторов более привлекают крупные объекты (см. Раздел 6.5.3). Поэтому многоэтажные современные бизнес-центры востребованы рынком, что и доказано статистикой, представленной ранее (см. Таблица 1.1) Данная особенность обнаруживается и при сопоставлении удельных показателей стоимости строительства офисных зданий в одноименном Справочнике оценщика ООО «КО-Инвест», где существенно более низкие затраты (в два-три и даже более раз) на строительство объектов малой этажности по сравнению с многоэтажными объектами (см. Рисунок 9.2).

Рисунок 9.2. Удельные показатели стоимости строительства ОФИСЫ

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ				Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5		КС-1
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Высота этажа до 3,5 м		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0051	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*De Luxe	руб на 1 м³	26 260	
ruO3.03.000.0052	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Premium	руб на 1 м³	17 931	
ruO3.03.000.0053	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Standard	руб на 1 м³	12 120	
ruO3.03.000.0054	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Econom	руб на 1 м³	8 176	

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ				Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5		КС-4
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Высота этажа до 3,5 м		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный				
		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0063	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*De Luxe	руб на 1 м³	27 896	
ruO3.03.000.0064	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Premium	руб на 1 м³	21 238	
ruO3.03.000.0065	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Standard	руб на 1 м³	14 353	
ruO3.03.000.0066	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Econom	руб на 1 м³	9 682	



ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ					Этажность: от 5 до 11 • Высота, м: до 3,5	КС-3
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Высота этажа до 3,5 м		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0071	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*De Luxe	руб на 1 м³	36 293	
ruO3.03.000.0072	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Premium	руб на 1 м³	27 472	
ruO3.03.000.0073	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Standard	руб на 1 м³	18 380	
ruO3.03.000.0074	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Econom	руб на 1 м³	12 308	

ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ					Этажность: от 5 до 11 • Высота, м: до 3,5	КС-4
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Высота этажа до 3,5 м		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0075	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*De Luxe	руб на 1 м³	31 516	
ruO3.03.000.0076	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Premium	руб на 1 м³	23 856	
ruO3.03.000.0077	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Standard	руб на 1 м³	15 961	
ruO3.03.000.0078	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Econom	руб на 1 м³	10 762	

ОФИСЫ, ОТ 12 ДО 20 ЭТАЖЕЙ					Этажность: от 12 до 20 • Высота, м: до 3	КС-3
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Высота этажа до 3 м		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0083	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*De Luxe	руб на 1 м³	43 749	
ruO3.03.000.0084	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Premium	руб на 1 м³	33 454	
ruO3.03.000.0085	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Standard	руб на 1 м³	22 534	

ОФИСЫ, ОТ 12 ДО 20 ЭТАЖЕЙ					Этажность: от 12 до 20 • Высота, м: до 3	КС-4
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Высота этажа до 3 м		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0086	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*De Luxe	руб на 1 м³	37 991	
ruO3.03.000.0087	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Premium	руб на 1 м³	29 051	
ruO3.03.000.0088	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Standard	руб на 1 м³	19 568	

Источник: *Справочник КО-ИНВЕСТ, Общественные здания 2016г.*

Данный коэффициент также учитывает и такой ценообразующий параметр, указанный как первостепенный в Таблица 9.1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен, как материал стен.

Несмотря на то, что при оценке рыночной стоимости затратным подходом применение справочников оценщика ООО «КО-Инвест» широко распространено, тем не менее, поправку на площадь по затратам на строительство можно рассчитывать только в



условиях полного отсутствия статистических данных. В связи с этим существенные ценообразующие параметры предложений скорректированы на сопоставимость с объектом оценки по шкале ранжирования.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции.

9.3.3. ВЕСА АНАЛОГОВ

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, представлена ниже (см. Таблица 9.6).

Таблица 9.6. Расчет рыночной стоимости застроенного земельного участка сравнительным подходом

№ пп	наименование показателя	комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	оцениваемый объект
1	адресный ориентир	показатель представлен выше	г. Новосибирск, Красный проспект 157/1, р-н Засельцовский	г. Новосибирск, ул.Потанинская, д.3а, р-н Центральный	г.Новосибирск, Красный проспект, 17, 17а	г. Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул. Революции	г. Новосибирск, ул. Советская, д.5
2	оцениваемая площадь, кв. м	показатель представлен выше					6 647
3	общая площадь улучшений, кв. м	показатель представлен выше	6 081,00	1 755,00	9 402,00	780,00	44 930,83
4	цена предложения общая (с учётом НДС), RUB	показатель представлен выше	720 000 000	193 000 000	710 000 000	75 000 000	
5	скорректированная цена предложения общая, RUB (с учётом НДС)	строка 9 + строка 8	720 000 000	193 000 000	710 000 000	75 000 000	
6	цена предложения удельная, RUB за 1 кв. м	строка 10 / строка 3	118 402	109 972	75 516	96 154	
7	торг	торг	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	наличие возможности	условно отсутствие возможности
8	поправка на среднерыночный уровень торга, %	поправка на среднерыночный уровень торга, %	-32%	-16%	-8%	-16%	
9	масштаб	масштаб	6081	1755	9402	780	44931
10	поправка на масштаб, %	поправка на масштаб, %	10%	17%	7%	22%	
11	классность	классность	В	В	А	В	А
12	поправка на класс БЦ, %	поправка на класс БЦ, %	6%	6%	0%	6%	
13	местоположение	местоположение	центр	центр	центр	центр	центр
14	поправка на местоположение, %	поправка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	
15	год постройки	год постройки	1980	1980	2017	2010	
	поправка на год постройки	поправка на год постройки	0%	0%	0%	0%	
	Клиентская готовность	Клиентская готовность	100%	100%	64%	100%	
	поправка на планировку	поправка на клиентскую готовность, %	0%	0%	7%	0%	
21	этажность	этажность	8	4	5 и 10	3, цоколь, подвал	
22	поправка на этажность БЦ, %	поправка на этажность БЦ, %	-11%	-11%	-11%	-11%	
23	валовая относительная поправка, %	сумма введённых поправок	-28%	-21%	-5%	1%	



№ пп	наименование показателя	комментарий	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	оцениваемый объект
24	цена предложения удельная, RUB за 1 кв. м	<i>показатель представлен выше (строка 11)</i>	118 402	109 972	75 516	96 154	
25	скорректированная валовой относительной поправкой цена предложения удельная, RUB за 1 кв. м	<i>строка 23 x (1 + строка 22)</i>	85 738	87 361	71 864	96 664	
26	абсолютная поправка, %	<i>сумма абсолютных значений введенных поправок (сумма модулей)</i>	59%	66%	27%	56%	
27	вес скорректированной стоимости аналога в определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, %	<i>(1 - строка 25 / сумма столбов строки 25) / (количество аналогов -1)</i>	24%	23%	29%	24%	
	средняя взвешенная цена продажи удельная, RUB за 1 кв. м	<i>строка 24 x строка 26</i>	20 428	19 832	20 859	23 632	
	рыночная стоимость удельная, RUB за 1 кв. м	<i>сумма столбов строки 27</i>					84 751

Источник: расчеты Оценщика



Вторичный анализ цен предложений, представленных выше, отражён в следующих таблицах.

Таблица 9.7. Вторичный анализ цен предложений

№ пп	Наименование показателя / параметра	Цена удельная, RUB за 1 кв. м
1	минимальное значение	71 864
2	среднее значение	85 407
3	максимальное значение	96 664
4	среднеквадратическое отклонение	10 232
	изменчивость параметра (вариация значений), %	12%
	изменчивость параметра (отклонение максимального значения от минимального), %	35%

Источник: анализ рынка и выводы, произведённые Оценщиком

Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлено в следующей таблицах (см. Таблица 9.8).

Таблица 9.8. Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

№ пп	Наименование показателя	Значение показателя
1	Оцениваемая площадь	44 930,83
2	Рыночная стоимость 1 кв. м	84 751
3	рыночная стоимость общая (с учётом НДС), RUB	3 807 918 195
4	рыночная стоимость общая (без НДС), RUB	3 227 049 318

Источник: расчёты и выводы, произведённые Оценщиком

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

10.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ДЛЯ ОЦЕНКИ

В данном случае Оценщик принял решение использовать в доходном подходе метод дисконтирования денежных потоков (денежные потоки от эксплуатации предполагаются нестабильными на протяжении прогнозного периода). Все денежные потоки в расчетах рублевые, поскольку рынок реализации услуг (аренда помещений) находится в рублевой зоне и зависит от экономики РФ, а значит выбор другой валюты расчетов приведет к необходимости введения прогнозного курса валюты, что в свою очередь, приведет к увеличению погрешности.

10.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД); ПВД - доход, который можно получить от недвижимости при 100% ее занятости и без учета потерь и расходов;
2. определение действительного валового дохода (ДВД) с учетом возможных потерь при сборе арендной платы, в том числе, от недозагрузки помещений;
3. анализ операционных расходов;
4. анализ необходимости и расчет первоначальных расходов (стартовых инвестиций в объект);
5. определение чистого операционного дохода (ЧОД) по формуле: $ЧОД = ДВД - \text{сумма операционных расходов} - \text{сумма первоначальных расходов}$;
6. расчет стоимости реверсии объекта недвижимости путем деления ЧОД постпрогнозного периода на СК;
7. определение денежного потока для каждого года (ЧОД для прогнозного периода, стоимость реверсии для постпрогнозного);
8. определение ставки дисконтирования (СД), соответствующей выбранному денежному потоку;
9. определение дисконтного множителя для каждого года прогнозного периода (для прогнозного периода на середину года, для постпрогнозного периода – на начало года);
10. определение величин текущих стоимостей денежных потоков по годам путем умножения ЧОД периода на соответствующий дисконтный множитель;
11. расчет стоимости объекта оценки как суммы текущих величин денежных потоков.

10.3. ПЕРИОД ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

Прогнозный период принят равным 5,5 годам, при этом на первый период начинается с даты оценки (01.06.2017 г.) до конца 2017 г.

Таблица 10.1. Структура выручки БЦ «Кронос»

Наименование	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Реверсия
Номер периода	0,584	2	3	4	5	6	
Период	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	
Продолжительность периода, год	7 мес	1	1	1	1	1	
Период дисконтирования, год	0,292	1,084	1,584	2,084	2,584	3,084	3,584

10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПВД

В составе оцениваемого бизнес-центра имеются офисные, банковские и торговые помещения, а также машиноместа в подземном паркинге.

Для расчета ПВД необходимо определить структуру доходов бизнес-центра, величины арендных ставок для помещений по функциональному назначению и их площадей.

Таблица 10.2. Структура выручки БЦ «Кронос»

№ пп	Вид дохода
1	Аренда офисов
2	Аренда торговых помещений
3	Аренда помещений под банковскую деятельность
4	Аренда машиномест в подземном паркинге
5	Аренда конференц-зала
6	Размещение оборудования

Источник: данные Заказчика

Подробно о структуре площадей информация представлена в разделе «Описание объекта оценки» (см. Таблица 6.6. Структура площадей офисного фонда бизнес-центра Кронос согласно экспликации).

По результатам анализа рынка (см. раздел 6.5) ставки арендной платы определены как действующие согласно текущим договорам аренды в размерах, представленных в таблице далее (см. Таблица 10.3).

Потенциальный валовой доход определяется путем перемножения площадей объекта на соответствующие ставки арендной платы.

При определении величин этих ставок было принято допущение, что коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются арендаторами отдельно.

Таблица 10.3. Среднее значение арендных ставок по действующим договорам аренды БЦ «Кронос»

№ пп	Функциональное назначение	Кол-во	Средняя арендная ставка без НДС и эксплуатационных расходов, руб./месяц	Потенциальный валовый доход, руб/год
1	Офис	24 685,11 кв.м	875	260 858 876,8
2	Торговое	2 959,4 кв.м	635	22 545 762,7
3	Банковская деятельность	1 199,1 кв.м	763	10 980 302,6
4	Конференц-зал	81 час./год	1 883 руб./час	1 830 276,0
5	Машиноместо в паркинге	143 м/м	4 221	7 243 236,0
6	Размещение оборудования	10 усл.ед.	9 448	1 133 760,0
				304 592 214,0

Источник: анализ и расчеты Оценщика

На весь прогнозный период темп роста арендных ставок принят равным прогнозным значениям уровня инфляции Минэкономразвития.

Knightfrank.ru на рынке коммерческой недвижимости России ожидает снижение объемов строительства, сделок и рост рублевых ставок аренды.¹¹ А по данным CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости, ожидается, что на всех ключевых рынках офисной недвижимости в течение следующих пяти лет ожидается сокращение доли свободных площадей и ускоренный рост арендных ставок.¹²

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДВД

Действительный валовый доход определяется потерями от недоиспользования арендопригодного фонда и неплатежей.

Уровень потерь определен с учетом фактической загрузки бизнес-центра, которые, согласно информации Заказчика, составляют по офисным площадям 84,1% в год на протяжении длительного периода.

ДВД составит величину ПВД, уменьшенную на величину потерь от недоиспользования.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧОД

Далее для расчета ЧОД величина ДВД очищается от операционных расходов, уровень которых определен на основании ретроспективных данных в период с 2013 г. по 2016 г. (см. Таблица 10.4).

Таблица 10.4. Расходы БЦ «Кронос», тыс.руб.

Показатель	2013	2014	2015	2016
Доходы	318 333	338 484	321 172	229 757
Эксплуатационные расходы	57 691	61 648	75 889	72 146
Теплоснабжения	3 868	3 689	4 549	2 908
Электроэнергия	14 547	17 007	17 084	13 953
Водоснабжение	361	422	439	529

¹¹ <http://www.knightfrank.ru/news?page=2>

¹² <http://www.vestifinance.ru/articles/60988>

Показатель	2013	2014	2015	2016
Клининг , техническая эксплуатация и служба рецепции	25 753	27 719	40 584	38 958
Охрана	4 755	4 893	6 909	6 789
Ремонт	8 407	7 917	6 324	9 009
ДВД	260 642	276 836	245 284	157 611
Налог на имущество	36 357	34 105	35 168	33 806
<i>Доля в ДВД</i>	13,9%	12,3%	14,3%	21,4%

Источник: данные Заказчика

В настоящей оценке за базу принята арендная ставка без учета всех расходов и НДС. Поэтому данные таблицы представлены справочно.

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

В данном разделе проведен расчет ставки дисконтирования для объекта оценки, ставки капитализации, применяемой при расчете стоимости реверсии.

Ставка капитализации является коэффициентом пропорциональности, позволяющим пересчитывать денежные потоки в стоимость объекта, их генерирующего.

Существует два основных (и наиболее широко применяемых в оценочной практике) метода расчета ставки капитализации:

- метод рыночной экстракции;
- метод кумулятивного построения.

В данном случае был выбран метод экстракции (см. Таблица 6.10). Методом рыночной экстракции значение ставки капитализации установлено в размере 9,51.

В соответствии с методологией кумулятивного построения применяется следующая формула:

$$\begin{aligned}
 & \text{ставка дисконтирования} \\
 & + \text{ норма возврата капитала} \\
 & - \text{ долгосрочный темп роста на данном сегменте рынка} \\
 & = \text{ ставка капитализации}
 \end{aligned}$$

Используя данную формулу (с учетом долгосрочного темпа роста в размере 0,5% и ставки депозита по долгосрочным займам 8,71%)¹³, а также премии за низкую ликвидность 1% мы рассчитали ставку дисконтирования, которая составила 10,21%.

Ставка дисконтирования является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом фактора риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.

Норма возврата капитала определялась методом Инвуда с учетом ключевой ставки¹⁴.

¹³ ЦБ РФ (www.cbr.ru), ББС №6 (289;2017)

¹⁴ http://www.cbr.ru/DKP/standart_system/3894-u.pdf

Метод Инвуда применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и реинвестируется по ставке дохода, равной ставке на первоначальные инвестиции.

$$НВК_{инвуд} = \frac{КС}{((1 + КС)^{ЭВ}) - 1}, \text{ где}$$

НВК инвуд – норма возврата капитала,

КС – ключевая ставка,

ЭВ – экономический возраст объекта оценки,

Таким образом, рассчитанное значение НВК составило 0,0384%, а ставка дисконтирования – 10,248%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице далее (см. Таблица 10.5).

Таблица 10.5. Расчет рыночной стоимости БЦ «Кронос» в рамках доходного подхода, тыс.руб.

Наименование	01.06.2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Реверсия
Номер периода		1	2	3	4	5	6	
Период		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	
Продолжительность периода, год		0,584	1	1	1	1	1	
Период дисконтирования, год		0,292	1,084	1,584	2,084	2,584	3,084	3,584
Арендопригодный фонд бизнес-центра	24 685							
Средняя годовая загрузка офисных помещений	84,1%	0,491	0,841	0,841	0,841	0,841	0,841	
Офисные помещения, кв.м	23 733	23 733	20 749	20 749	20 749	20 749	20 749	
Подземный паркинг, машиномест	143,00	70,14	143,00	143,00	143,00	143,00	143,00	
Арендный доход без НДС и ОР, руб./кв.м в год								
Рост ставок аренды бизнес-центра в год, %		103,6%	105,8%	106,1%	105,6%	108,2%	108,2%	
Конференц-зал		930 087	984 032	1 044 058	1 102 525	1 192 932	1 290 752	
Офисные помещения		149 596 832	261 795 134	277 764 637	293 319 457	317 371 652	343 396 128	
Аренда оборудования		576 140	609 556	646 739	682 956	738 959	799 553	
Подземный паркинг	4 221	3 680 776	7 939 224	8 423 517	8 895 234	9 624 643	10 413 864	
Действительный валовой доход от эксплуатации бизнес-центра, (без НДС) руб.		75 922 876	271 327 946	287 878 950	304 000 172	328 928 186	355 900 297	
Расходы (без НДС), руб.	за 2016 год							
Прирост коммунальных расходов	1,0%	759 229	2 713 279	2 878 790	3 040 002	3 289 282	3 559 003	
Чистый операционный доход, руб./период		75 163 647	268 614 666	285 000 161	300 960 170	325 638 904	352 341 294	
Дисконтный множитель, в долях		0,9719	0,8997	0,8568	0,8160	0,7772	0,7402	0,7049
Дисконтированный денежный поток, руб./период		73 054 070	241 666 636	244 200 146	245 597 349	253 084 049	260 803 026	2 675 339 905
Текущая стоимость объекта без учета НДС, руб.		1 318 405 277						
Текущая стоимость реверсии, руб.		1 885 847 099						
Стоимость объекта недвижимости, без учета НДС, руб.		3 204 252 376						

Источник: расчеты Оценщика



11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В ходе данной оценки для определения стоимости строений и сооружений применены два подхода: затратный и сравнительный.

Затратный подход основан на усредненных значениях стоимости строительства.

В то же время, сравнительный подход имеет большую значимость для потенциального инвестора, поскольку отражает картину инвестиционной ценности Объекта оценки. Тем не менее, он проведен с применением модели, имеющей существенный уровень допущений.

В связи с вышеизложенным, Оценщик имеет основания отдать предпочтение результатам сравнительного подхода, так как отношение к объекту представлено рынком.

Для оценки строений и инженерных сооружений выбрана классическая схема, описанная в Методических рекомендациях, что предполагает проведение согласования на базе результатов сравнительного и затратного подходов по следующей формуле:

$$C_{\text{согл}} = \frac{\sum_{i=1}^n (C_i \times B_i)}{\sum_{i=1}^n B_i}, \text{ где}$$

$C_{\text{согл}}$ – согласованная стоимость объекта оценки;

n – Количество примененных подходов;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная с применением i -го подхода;

B_i – вес i -го подхода.

Таблица 11.1. Согласование итогов оценки улучшений

№ пп	Подход к оценке	Результат оценки в рамках применённого подхода, RUB без НДС
1	затратный подход	не использовался
2	сравнительный подход	3 227 049 318
3	доходный подход	3 204 252 376
	среднее рыночное значение, %	3 215 650 847
	среднеквадратическое отклонение расчетных данных, %	16 119 872
	изменчивость ряда расчетных данных (вариация), %	1%
	изменчивость ряда расчетных данных (отклонение максимального значения от минимального), %	1%

Согласно п. 8 и федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) Отчет об оценке должен содержать раздел «Согласование результатов».

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение.

В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень.

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения нескольких подходов, используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям.

Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Таблица 11.2. Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

важность	определение	комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведется по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где: W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности

k_j - коэффициент весомости C_j элемента иерархии

N - число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Таблица 11.3. Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

	Элемент матрицы					Вес критерия	
	А	Б	В	Г			
А	1,0	5,0	5,0	5,0	$(1 \times 5 \times 5 \times 5)^{1/4} =$	3,3437	0,5758
Б	0,2	1,0	5,0	5,0	$(1/3 \times 1 \times 1/3 \times 1/3)^{1/4} =$	1,4953	0,2575
В	0,2	0,2	1,0	0,2	$(1 \times 3 \times 1 \times 1/2)^{1/4} =$	0,2991	0,0515
Г	0,2	0,2	5,0	1,0	$(2 \times 3 \times 2 \times 1)^{1/4} =$	0,6687	0,1152
Сумма						5,8069	1,0000

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.



Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

- Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.
- Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Результаты расчетов показателей коэффициента весомости результатов оценки представлены в следующих таблицах:

Таблица 11.4. Согласование по критерию «А»

	Д	С		
Д	5,0	5,0	5,00	0,5000
С	5,0	5,0	5,00	0,5000
Сумма			10	1,0000

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

Таблица 11.5. Согласование по критерию «Б»

	Д	С		
Д	5,0	2,0	3,16	0,5000
С	5,0	2,0	3,16	0,5000
Сумма			6,32	1,0000

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

Таблица 11.6. Согласование по критерию «В»

	Д	С		
Д	1,0	1,0	1,00	0,5000
С	1,0	1,0	1,00	0,5000
Сумма			2,00	1,0000

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

Таблица 11.7. Согласование по критерию «Г»

	Д	С		
Д	5,0	5,0	5,00	0,5000
С	5,0	5,0	5,00	0,5000
Сумма			10,00	1,0000

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Таблица 11.8. Обобщенные коэффициенты весомости

	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости
	0,0515	0,0515	0,0515	0,0515	
Д	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
С	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
Сумма					1,0000

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

11.1. ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times k_з) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д)$$

где:

- ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода
СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода
ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода
k_з, k_с, k_д - обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объекта оценки представлено в следующих таблицах. Таким образом, рыночная стоимость Бизнес-центра «Кронос» по состоянию на 01.06.2017 без учёта НДС представлена в таблице далее (см. Таблица 11.9).

Таблица 11.9. Итоговый расчёт рыночной стоимости Объекта оценки

№ пп	подход к оценке	результат оценки в рамках применённого подхода, без НДС, RUB	коэффициент весомости	взвешенный расчётный результат метода, без НДС, RUB
1	затратный подход	не использовался		0
2	сравнительный подход	3 227 049 318	0,5000	1 613 524 659
3	доходный подход	3 204 252 376	0,5000	1 602 126 188
		всего	1,0000	3 215 650 847

Источник: расчеты Оценщика

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичных прав и знает район нахождения объекта аренды;
- Оценщик произвел личную инспекцию Объекта аренды, фотографии которого приведены в Приложении;
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

ООО «СБС групп»
Ведущий оценщик
М.Г. Мякенький



13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

13.1. Корректировка на используемое право

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 (ноябрь 2012 г.)	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)	СРД-16 (май 2015 г.)	СРД-17 (ноябрь 2015 г.)	СРК-2016, (март 2016 г.)	СРД-18 (май 2016 г.)	СРД-19 (ноябрь 2016 г.)	март 2017 г.
	Середина	Производственное		0,876							0,908		
	Окраина	Торговое			0,593							0,808	
	Окраина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968		0,923	0,934
12	Курск												
	Середина	Офисное			0,752						0,808		
13	Москва												
	Центр	Торговое									0,590		0,612
	Центр	Офисное									0,482	0,654	
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676		
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643	0,702	
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932	
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692	0,731	
	Окраина	Офисное					0,714				0,790	0,808	
	Окраина	Офисно-складское					0,856						0,905
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766	0,804	
14	Московская область												
	4-10 км. от МКАД	Торговое			0,762							0,786	
	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734					0,867		0,845			0,812
	6-12 км. от МКАД	Торговое					0,758				0,808		
	8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856		0,902				
	10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808							0,870	
	12-16 км. от МКАД	Складское				0,814					0,796		
	12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642				0,708	0,812			0,808	
	22-28 км. от МКАД	Торговое				0,632							
	20-30 км. от МКАД	Производственное				0,926		0,960				0,950	
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,965			0,998		0,965		0,980		0,990
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,931									0,950	
	50-70 км. от МКАД	Производственное			0,968								
15	Новосибирск												
	Середина	Торговое		0,214									
	Середина	Офисное											0,774
	Окраина	Производственное										0,918	
16	Рязань												
	Окраина	Производственное	0,971									0,954	
17	Самара												
	Середина	Торговое				0,562						0,608	
	Середина	Торгово-сервисное						0,672					
	Окраина	Производственное						0,877		0,892			
18	Санкт-Петербург												
	Центр	Торговое						0,532		0,608		0,634	
	Окраина	Торговое				0,821							
	Окраина	Торгово-сервисное						0,695	0,860				
	Окраина	Торгово-складское							0,856				
	Окраина	Производственное					0,980	0,916		0,945	0,960	0,955	
19	Тверь												
	Окраина	Производственное			0,833							0,880	
	Окраина	Производственно-складское					0,880		0,909				
20	Тула												
	Середина	Торговое				0,618							
	Окраина	Производственное						0,908				0,896	
21	Уфа												
	Окраина	Производственное		0,912								0,908	
22	Ярославль												
	Середина	Производственное				0,924							0,965
	Окраина	Сервисное							0,843				
	Окраина	Офисно-складское					0,750				0,808		
	Окраина	Производственное	0,958	0,816	0,875		0,956	0,908	0,932	0,971		0,990	

*при расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (величина стоимости от НДС не очищалась).

13.2. Аналог 1 (земельный участок)

<https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37605214>

« результаты поиска

Земельный участок 37 соток, Новосибирск

Цена продажи: **45 000 000 Р**
1 216 216 Р/сотка
руб дол евро

+7 (953) 865-45-65
Мария собственник
mashunia1015@yandex.ru

28.03.2017
66 просмотров
! пожаловаться

Новосибирская область · г. Новосибирск · ул. 2-ой переулок Горский



Описание от продавца

Представляем площадку 0,37 га в Ленинском районе. ПОД МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО! Участок в собственности! Готовы к расчету квадратными метрами! Местоположение земельного участка: г. Новосибирск, Ленинский район, пер. Горский 2-й Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения По документу: спортивные залы, подземные автостоянки Сейчас переделывают собственность на частное лицо. Все ТУ согласованы, на границе

Участок

Площадь	37 соток	Рельеф	Равнинный
Вид собственности	собственность частного лица	Наличие леса	Частичное наличие леса
Свидетельство о собственности	✓	Направление	КОММУНАЛЬНЫЙ МОСТ
Назначение земли	строительство	Ближайший н.п.	НОВОСИБИРСК
		Местонахождение	в городе



13.3. Аналог 2 (земельный участок)

RealtyMag.ru Продажа Аренда Спрос Еще Регистр

[Объявления](#) → [Новосибирская область](#) → [Недвижимость в Новосибирске](#) → [Купить участок в Новосибирске](#) → [Под строите](#)

« результаты поиска Земельный участок 34 сотки, Новосибирск

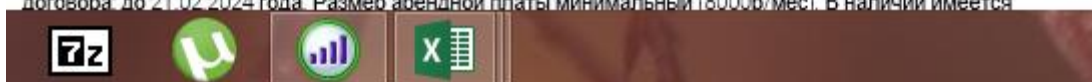
Цена продажи: 40 000 000 Р	+7 (913) 781-93-07	🕒 29.11.20
1 176 471 Р/сотка	Павел собственник	👁 40 просм
руб дол евро	lypg@mail.ru	! пожалов

[на карте](#) · [Новосибирская область](#) · [г. Новосибирск](#) · [Кировский район](#) · [новосибирск, улица сибиряков-гварде](#)



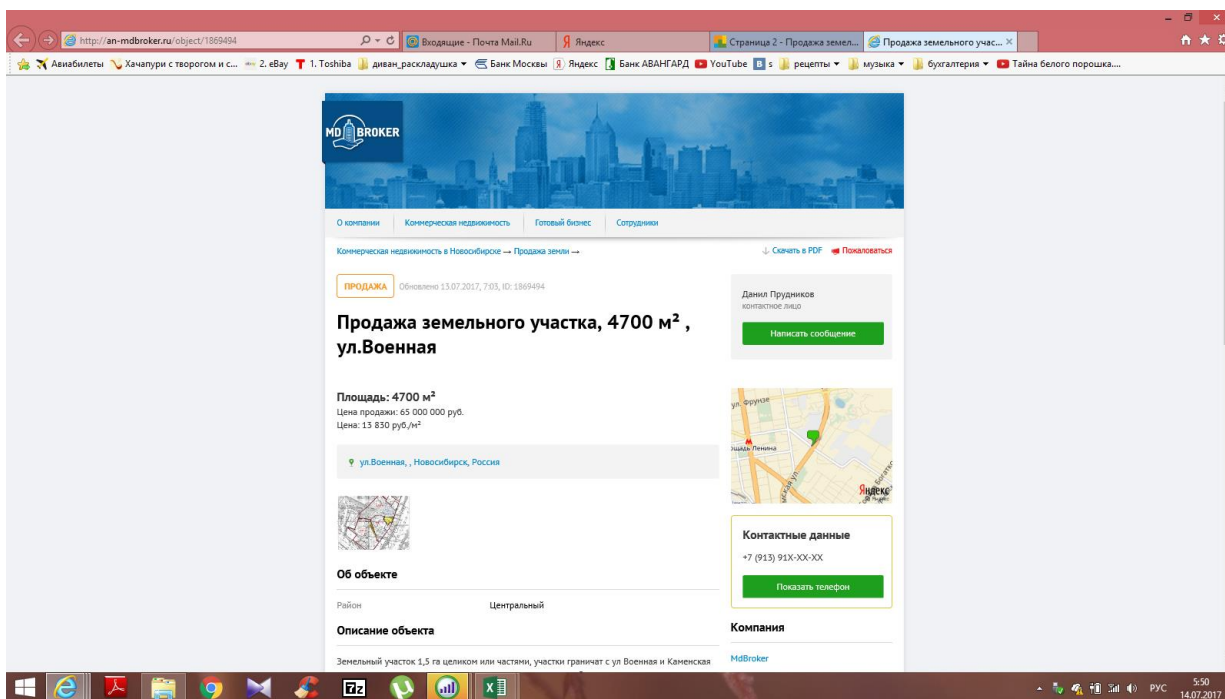
Описание от продавца

Коммерческая земля. р-н Советской Сибири Площадь: 3 376 кв. м.(0,34га). УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Расположение – главный плюс участка! Расстояние до ТЦ СанСити и ст. метро "К Маркса" - 1100м. Расстояние до ТЦ МЕГА - 2300м. Примыкание к улице Сибиряков-Гвардейцев с организованным выездом. До ул. Немировича-Данченко - 170м. Наличие всех коммуникаций (от типографии ОАО "СовСибирь"). Виды разрешенного использования (П-2): - апартаменты для постоянного проживания, отели, гостиницы, - административные здания, бизнес-центры, - склады, логистические комплексы, - предприятия общественного питания, - торговые предприятия, супермаркеты, гипермаркеты, - автокомплексы, - спортивно-оздоровительные сооружения, общественные бани. Кадастровый номер: 54:35:051830:24 Категории земель: Земли населенных пунктов Правовой статус: Договор аренды земельного участка. В аренде на 8 лет, Срок действия договора: до 21.02.2024 года. Размер арендной платы минимальный (8000р/мес). В наличии имеется



<https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/75995900>

13.4. Аналог 3 (земельный участок)



<http://an-mdbroker.ru/object/1869494>

13.5. Аналог 4 (земельный участок)



Тополевая 26, земельный участок 2506 м²

Цена: 31 924 руб./м²
Общая площадь: 2506 м²

Тополевая, 26

Перспективный участок под застройку жилого многоквартирного дома или здания иного назначения. Подведены все коммуникации. По соседству ведется строительство 16-ти этажного дома. Развитая

[Подробнее](#)



<https://www.beboss.ru/kn/nsk/10707>



13.6. Аналог 5 (земельный участок)

[Главная](#) » [Каталог наших услуг](#) » [Земельные участки под строительство](#) » [Земельные участки под коммерческую застройку в Новосибирске](#)

Земельный участок 0,22 Га ул. Бориса Богаткова Октябрьский район



Цена:
37 000 000 Р

[Добавить в корзину](#)

Звони! +7 (383) 221-01-61

[Заказать звонок](#)

Земельный участок 0,22 Га под строительство торгового центра, первая линия Бориса Богаткова, метро Золотая Нива. Проект под строительство 3-х этажного ТЦ с подземной парковкой. ТУ. Аренда.

Земельный участок 2 229 кв.м под строительство торгового центра на первой линии ул. Бориса Богаткова, в 350 метрах от метро Золотая Нива с огромным автомобильным и пешеходным трафиком.

Полностью подготовлен проект под строительство 3-х этажного торгового центра с подземной парковкой.

Площадь здания по проекту 3735 кв. метров, площадь каждого этажа — 1008 кв. метров.

Земельный участок правильной прямоугольной формы.

Градостроительный план получен.

Все ТУ получены, отопление и электроэнергия частично оплачены.

Договор аренды с Мэрией до июня 2019 года.

Категория земель: Земли населённых пунктов
Кадастровая стоимость: 15 849 906,33 руб.
Уточненная площадь: 2 229 кв. м
Разрешенное использование: общественные здания общественного и торгового назначения

Кадастровые номера: 54:35:071015:3259

Адрес: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Бориса Богаткова

Зонирование: ОД-1

Площадь: 2229 кв. м

<http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1346>

13.7. Аналог 6 (земельный участок)

Почта Mail.Ru | земля под застройку в новос... | Земельный участок 0,05 Га... | Новая вкладк

Банк Москвы | Яндекс | Банк АВАНГАРД | YouTube | s | рецепты | музыка | бу

ЗАКАЗЧИК ПОДРЯД СТРОИМ УСЛУГИ О НАС Поиск

[Главная](#) » [Каталог наших услуг](#) » [Земельные участки под строительство](#) » [Земельные участки под жилую застройку в Новосибирске](#)

Земельный участок 0,05 Га ул. Колыванская Центральный район

Цена:
17 000 000 Р

[Добавить в корзину](#)

Звони! +7 (383) 221-01-6

[Заказать звонок](#)

Участок 481 кв.м в Центральном районе для строительства элитного офиса или многоквартирного 4-х этажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, ул. Колыванская, 9 (150 метров от Красного проспекта).

Земельный участок 481 кв.м ул. Колыванская в Центральном районе для строительства элитного офиса или многоквартирного 4-х этажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой

Кад. номер: 54:35:101560:44

Колыванская

Красный проспект

Средняя

<http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1327>

13.8. Аналог 7 (земельный участок)

Девелопмент в Новосибирске вместе с нами!
Только с нашей помощью это реально работает!
Что мы предлагаем и что мы умеем? Да все! От подбора участка, ТЭП, ТЭО, проект, экспертиза, разрешение на строительство, Генподряд, ввод в эксплуатацию.

+7 (383) 221-01-61
+7 (951) 392-51-15

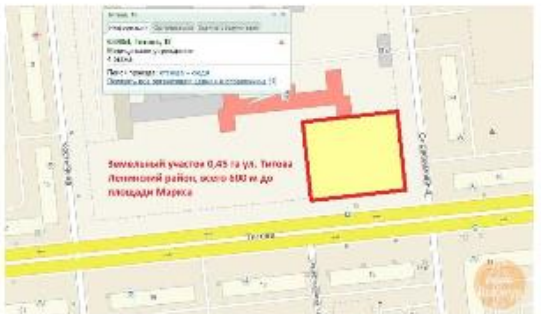
Заказать звонок

☎ ✉ 🌐 📄


ЗАКАЗЧИК ПОДРЯД СТРОИМ УСЛУГИ О НАС Поиск

[Главная](#) » [Каталог наших услуг](#) » [Земельные участки под строительство](#) » [Земельные участки под коммерческую застройку Новосибирске](#)

Земельный участок 0,45 га ул. Титова Ленинский район



Земельный участок 0,45 га ул. Титова Ленинский район, около 8182 м до площади Маркса



Цена:
65 900 000 Р

Добавить в корзину

Звони! +7 (383) 221-01-61


Заказать звонок

Земельный участок 4506 кв. м. Титова, Ленинский район, под общественно-деловую застройку на Постановлении о выделении получим договор аренды. Всего метров от площади Маркса!

Земельный участок 0,45 Га по ул. Титова Ленинский район под общественно-деловую застройку

Участок на Постановлении о выделении! Получим договор аренды.

Местоположение участка: Новосибирская обл., г. Новосибирск, [Ленинский район](#), ул. Титова (ориентир: Городская клиническая больница № 34)



Титова, 18
Информация | Организация | Здание обслуживает
630054, Титова, 18
Медицинское учреждение
4 этажа
Поиск проезда: [отсюда](#) - [сюда](#)
[Показать все организации заданя в справочнике](#) (1)

<http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1311>

13.9. Аналог 8 (земельный участок)

Девелопмент в Новосибирске вместе с нами!
Только с нашей помощью это реально работает!
Что мы предлагаем и что мы умеем? Да все! От подбора участка, ТЭП, ТЭО, проект, экспертиза, разрешение на строительство, Генподряд, ввод в эксплуатацию.

+7 (383) 221-01-61
+7 (951) 392-51-15
[Заказать звонок](#)

ЗАКАЗЧИК ПОДРЯД СТРОИМ УСЛУГИ О НАС Поиск

[Главная](#) » [Каталог наших услуг](#) » [Земельные участки под строительство](#) » [Земельные участки под коммерческую застройку в Новосибирске](#)

Земельный участок 0,11 Га ул. Владимировская Железнодорожный район

Цена:
17 000 000 р

[Добавить в корзину](#)

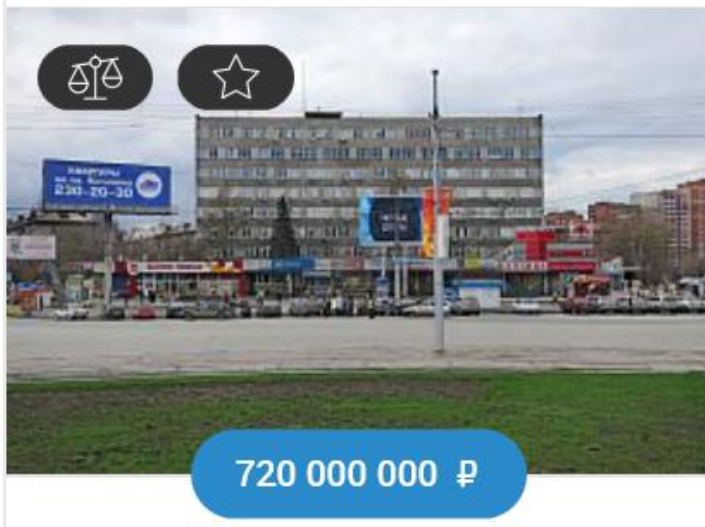
Звони! +7 (383) 221-01-61
[Заказать звонок](#)

Земельный участок 1086 кв.м для строительства гостиницы с подземной парковкой по ул. Владимировская в Железнодорожном районе, собственность, ОД-1, получены ТУ. Эскизный проект. Можно под строительство апарт-отелей.

<http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1191>

13.10. Аналог 1 (бизнес-центр)

Бизнес-центр 8 этажей с землей на Красном проспекте



Продается административное здание с земельным участком в собственности.

Здание расположено на пл. Калинина, в зяельцовском районе, по линии метро. Удобное расположение в центре крупнейшей площади города с хорошей транспортной развязкой. Общая площадь БЦ 6071 м. кв., торговых площадей 971 кв. м., здание имеет 8 этажей. Земельный участок 67 427 кв. м. Организованный паркинг, собственная парковка на 30 машиномест, имеются 2-а капитальных бокса, велопарковка.


БЦ имеет постоянных арендаторов, загруженность арендаторами на 100% (в т.ч. федеральными арендаторами: обувной магазин, кафе, столовая, аптека, ресторан, торговые компании). Помещения коридорного типа, с хорошим качественным ремонтом, все помещения оборудованы кондиционерами, пластиковыми окнами, вентиляционными и противопожарными системами, инженерными коммуникациями (электроснабжение 450 кВт, тепло- и водокоммуникациями), имеются лифты.

Более подробная информация по телефону, звоните.


<http://alterainvest.ru/nsk/products/detail/1032135/>

13.11. Аналог 2 (бизнес-центр)

ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРА, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ПОТАНИНСКАЯ лот № 20735
 НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ · НОВОСИБИРСК · Р-Н ЦЕНТРАЛЬНЫЙ · УЛ ПОТАНИНСКАЯ · Д 3А



смот்реть 1 из 12 увеличить



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² P \$ €	ЦЕНА ВСЕГО P \$ €
1755 м²	Р 109 972	Р 193 000 000

Предлагается в продажу бизнес-центр в тихом центре города Новосибирск, по улице Потанинская, д. 3А.
 Общая площадь здания – 1755 кв. м, в том числе: 1 этаж – 371,5 кв. м, 2 этаж – 336,4 кв. м, 3 этаж – 339,2 кв. м, 4 этаж – 356,2 кв. м, подвал – 352,7 кв. м.


Отдельно стоящее четырехэтажное здание с подвалом. Лифта нет. Офисные помещения различной квадратуры с хорошей внутренней отделкой. Некоторые помещения первого и цокольного этажей с отдельными входами. На каждом этаже – с/у. Имеются два VIP-кабинета для руководителей с конференц-залом, бильярдной, отдельными туалетами и душевыми комнатами на 2 и 3 этажах.

Коммуникации – центральные (вода, отопление, электроэнергия). Электроэнергия – 80 кВт. Тепловая энергия – 0,26 Гк. Вода/стоки – 253 куб. м. Пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Круглосуточная охрана. Телефонная связь, высокоскоростной интернет.

Закрытая парковка по периметру здания.
 Продавец – юр.лицо.

Дополнительные характеристики

- Объект готов к работе
- Пожаротушение — пожарная сигнализация, система пожаротушения
- Кабинетная планировка



<http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1191>

13.12. Аналог 3 (бизнес-центр)



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €	ЦЕНА ВСЕГО <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €
9 403 м²	₽ 75 508	₽ 710 000 000

На продажу предлагается бизнес-центр «Айсберг», представляющий собой комплекс из двух зданий (I и II очереди), соединенных наземным остекленным переходом. БЦ расположен в Новосибирске, по адресу: Красный пр-т, дом 17 и дом 17/2.

Общая площадь объекта – 9402,9 кв.м, в том числе:

- площадь I очереди – 6227,5 кв.м (площадь офисов и ПСН – 3189 кв.м, площадь парковки – 2861,6 кв.м);
- площадь II очереди – 3175,4 кв.м.

Здание по своей архитектурной форме напоминает огромную льдину в океане. Фасад здания полностью выполнен из стекла Guardian (Германия).

I очередь БЦ «Айсберг» представляет собой офисное здание с парковочным комплексом, расположенное на второй линии от Красного проспекта. В здании 5 этажей и подвал. Первые два этажа и подвал занимает теплый парковочный комплекс на 90 м/мест. 3-5 этажи – свободной планировки универсального назначения. Высота потолков в здании варьируется от 2,9 до 3,1 метра. Для удобства передвижения в здании функционирует грузопассажирский лифт фирмы ThyssenKrupp AG. Э/энергия в здании – 140 кВт.

II очередь БЦ – офисное здание с фасадом, выходящим на Красный проспект. В здании 10 этажей свободной планировки и 2 входа с Красного проспекта. Наземный переход во второе здание (I очередь) и парковку располагается на уровне 3 этажа. Высота потолков в здании варьируется: с 1 по 5 этаж – 2,7 метра, с 6 по 9 этаж – 3,2 метра, 10 этаж – 4,3 метра. Э/энергия в здании – 270 кВт.

Бизнес-центр «Айсберг» продается, как целиком, так и отдельными лотами:

- Лот 1: офисные площади с отдельным входом с 1 этажа и собственным холлом. Общая площадь (с учетом лестниц) – 3339,5 кв.м. Цена продажи – 300 555 000 (90 000 рублей за кв.м).

https://zдание.info/city/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B9/object/41225

13.13. Аналог 4 (бизнес-центр)

Вариант № 24674272, обновлено 12.07.2017, опубликован 04.06.2015, просмотров — 3 185

[Обратить внимание модератора](#)

Продам отдельностоящее здание

Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Революции
Тихий центр

75 000 000 руб. 96 154 руб. м²

[Предложить свою цену](#)

Площадь

780 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
------------	--------------

Отдельный вход	Да
----------------	----

Парковка, количество машиномест	11-20
---------------------------------	-------

Интернет	Да
----------	----



Комментарий

3 этажа + цоколь + подвал. Есть небольшая парковка. Земля в собственности, 5.63 сот.

<http://kn.ngs.ru/view/24674272/>

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

20.06.2016

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 20.06.2016

№ 90-20272772

На основании запроса № 90-20272772 от 20.06.2016, поступившего на рассмотрение 20.06.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	54:35:021285:24
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов
	площадь объекта:	6647 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение: Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Советская; На земельном участке расположено здание, адрес: Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Советская, дом 5
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "Региональные электрические сети" ИНН:5406291470 ОГРН:1045402509437 КПП:540601001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 404/10000 №54-54-01/005/2012-146 01.02.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Акционерное общество "Региональные электрические сети" ИНН:5406291470 ОГРН:1045402509437 КПП:540601001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Долевая собственность 11/10000 № 54-54-01/202/2013-557 25.05.2013
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.3. Закрытое акционерное общество "Строитель" ИНН:5407244514 ОГРН:1025403192870 КПП:540701001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.3. Долевая собственность 9585/10000 № 54-54-01/202/2013-557 25.05.2013
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.3.1.	вид:	в силу договора
	дата государственной регистрации:	15.04.2014
	номер государственной регистрации:	54-54-01/156/2014-91
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.04.2014 по 30.06.2016
	лицо, в пользу которого	"Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHand... 1/3



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 20.06.2016№ 90-20272781

На основании запроса № 90-20272781 от 20.06.2016, поступившего на рассмотрение 20.06.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	54:35:021285:44
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Помещение; Нежилое
	площадь объекта:	9836.1 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	подвал
	номера на поэтажном плане:	подвал на отм.-6,60 (1-28), подвал на отм.-3,30 (1)
	адрес (местоположение) объекта:	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Советская, дом 5
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Строитель" ИНН:5407244514 ОГРН:1025403192870 КПП:540701001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 54-54-01/203/2008-403 28.05.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	в силу договора
	дата государственной регистрации:	02.09.2015
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/231/2015-589/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.09.2015 по 08.05.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	"Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) (с приложением) №2915-013-72820/1/н от 28.08.2015 г. 2915-013-72820/1/н от 2015-08-28
4.1.2.	вид:	в силу договора
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	54-54-01/572/2012-221
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.12.2012 по 08.05.2017





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Новосибирской области

Дата выдачи: 25.12.2008 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №84-54/03000-439 от 18.12.2007 г.

Субъект (объекта) права:
Закладное акционерное общество "Стройтел", ИНН 5407244514, ОГРН 1025403192870, КПП 540701001. Дата регистрации: 27.09.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция МЧС России по Железнодорожному району г.Новосибирска Новосибирской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Советская, дом 5.

Вид права: собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3035,5 кв.м., номера на поэтажном плане: 5-7-30. Этаж: 5.
Адрес (местонахождение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Советская, дом 5

Катастровый (или условный) номер:
54-54-01/550/2008-071

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25.12.2008 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/550/2008-071

Государственный регистратор:
Кузнецова Е. В. /

54.11 495187

54

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Новосибирской области

Дата выдачи: 25.12.2008 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №84-54/03000-439 от 18.12.2007 г.

Субъект (объекта) права:
Закладное акционерное общество "Стройтел", ИНН 5407244514, ОГРН 1025403192870, КПП 540701001. Дата регистрации: 27.09.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция МЧС России по Железнодорожному району г.Новосибирска Новосибирской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Советская, дом 5.

Вид права: собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3048,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 7-31. Этаж: 4.
Адрес (местонахождение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Советская, дом 5

Катастровый (или условный) номер:
54-54-01/550/2008-070

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25.12.2008 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/550/2008-070

Государственный регистратор:
Кузнецова Е. В. /

54.11 495186

54

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Новосибирской области

Дата выдачи: 25.12.2008 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №84-54/03000-439 от 18.12.2007 г.

Субъект (объекта) права:
Закладное акционерное общество "Стройтел", ИНН 5407244514, ОГРН 1025403192870, КПП 540701001. Дата регистрации: 27.09.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция МЧС России по Железнодорожному району г.Новосибирска Новосибирской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Советская, дом 5.

Вид права: собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3037 кв.м., номера на поэтажном плане: 9-33. Этаж: 3.
Адрес (местонахождение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Советская, дом 5

Катастровый (или условный) номер:
54-54-01/550/2008-069

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25.12.2008 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/550/2008-069

Государственный регистратор:
Кузнецова Е. В. /

54.11 495185

54





Просмотр страниц по одной (вертикальная прокрутка)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТОЛИЧНАЯ
БИЗНЕС-СЕРВИС ГРУППА"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	7	4	0	2	7	0	0	0	5	6	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 20.01.2017
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 6 по Калужской области (4003

4	0	2	5
---	---	---	---

Территориально-обособленное рабочее место №1 Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 6 по Калужской области в Боровском
районе)

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

4	0	0	3	0	3	8	2	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4	0	0	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---



Заместитель начальника Инспекции Федеральной
налоговой службы по Ленинскому округу г.Калуги

М. А. Цукерман

МП



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

У 002667

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарлаповский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-eso.ru, www.sk-eso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000478/15
		Дата выдачи	15.10.2015 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Закрытое акционерное общество «Столичная бизнес-сервис группа» (ЗАО «Столичная бизнес-сервис группа»)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	4 600,00 (Четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 20.10.2015 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 5 1 0 2 0 1 5 по 1 4 1 0 2 0 1 6		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование от 15.10.2015 г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Вместо Лицензии ЦБ РФ С №3517 50, П №3517 50 от 23.12.2013 г. читать Лицензия ЦБ РФ СИ №3517 от 19.08.2015 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p> <p>Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарлаповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложений к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления актинга и методологии Новиков Р.С. / Доверенности № 8 от «11» января 2015 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ ЗАО «Столичная бизнес-сервис группа» Генеральный директор Сидорова С.Ф. / М.П. Capital Business Services Group на основании Устава		





**Дополнительное соглашение № 1
к Договору страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-
000376/16 от 01.11.2016 г.**

г. Мытищи

«20» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника управления андеррайтинга и методологии Новикова Романа Сергеевича, действующего на основании Доверенности № 2016-12/01-25 от 01 декабря 2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Столичная бизнес-сервис группа», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Закрытое акционерное общество «Столичная бизнес-сервис группа», действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с перерегистрацией юридического лица читать наименование страхователя Договора страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000376/16 от 01.11.2016 г. (далее – Договор страхования) в следующей редакции:

«ООО «Столичная бизнес-сервис группа», 249010, Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, площадь Ленина, д. 34, ИНН 4003038200, КПП 400301001, ОГРН 1174027000564».

2. Дополнительная страховая премия не взимается.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до окончания срока действия Договора страхования.

4. Все условия Договора страхования признаются действующими с учетом изменений, вносимых настоящим Дополнительным соглашением, в части, не противоречащей этим изменениям. В случае противоречия между условиями Договора страхования и настоящего Дополнительного соглашения, действующими признаются условия настоящего Дополнительного соглашения.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на 1 (Одном) листе(ах) в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и является неотъемлемой частью Договора страхования.

6. Адреса и реквизиты сторон

Страховщик
ООО «ЦСО»
Юридический адрес: 141006, Московская область,
г. Мытищи, Шараловский проезд, стр. 7
ИНН 7701249655, КПП 502901001
Расчетный счет 40701810238000000582
в "ПАО «Сбербанк»
Корреспондентский счет 30101810400000000225
БИК 044525225

Страхователь
ООО «Столичная бизнес-сервис группа»
Общество с ограниченной ответственностью
«Столичная бизнес-сервис группа»
249010, Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск,
площадь Ленина, д. 34.
ИНН 4003038200, КПП 400301001, ОГРН
1174027000564
Операционный офис «Отделение в г. Обнинске»
ПАО «Московский Индустриальный банк»
БИК 044525600
К/с 30101810300000000600 в Главном управлении
ЦБ РФ по ЦФО г. Москвы
Р/с 407 028 106 015 20 000 105



/ П.С. Новиков /



/ С.Ф. Сидорова /



Форма № 50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТОЛИЧНАЯ БИЗНЕС-СЕРВИС ГРУППА"
полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 7 4 0 2 7 0 0 0 5 6 4

внесена запись о внесении изменений в сведения, содержащиеся в записи Единого государственного реестра юридических лиц от 20.01.2017 ОГРН 1174027000564, в связи с ошибками, допущенными регистрирующим органом

"26" января 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 1 7 4 0 2 7 0 5 0 3 7 1

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, исключенные из Единого государственного реестра юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Общества взаимного страхования
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО ВЗАИМНОГО СТРАХОВАНИЯ "СТОЛИЧНАЯ БИЗНЕС-СЕРВИС ГРУППА"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "СБС ГРУПП"
4	ИНН	4003038200
5	КПП	400301001

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
7	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТОЛИЧНАЯ БИЗНЕС-СЕРВИС ГРУППА"
8	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "СБС ГРУПП"
9	ИНН	4003038200
10	КПП	400301001

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

11	Наименование документа	Решение о внесении изменений в ЕГРЮЛ в связи с допущенными ошибками
12	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

Инспекция Федеральной налоговой службы по
Ленинскому округу г. Калуги
наименование регистрирующего органа

"26" января 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника



Цукерман Марина Анатольевна
Подпись, Фамилия, инициалы

МП





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

У0012081

143106, Московская область, с. Мытищи, Шарковской пр-д, стр.7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@skso.ru, www.skso.ru
 ИНН 770249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 2517-30, П № 3817-98

ПОЛИС страхования ответственности оценщиков		№	7738-00-0001914-01
		Дата выдачи	15.07.2014
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан и подтверждает то, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 25.12.2013г. (далее по тексту – «Правила»).			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Машенькин Андрей Григорьевич (паспорт 2903 612302 26.02.2003 выдан ОВД Сухиницкого района Калужской области. Код подразделения 402-023, зарегистрирован по адресу: 249270, Россия, Калужская область, Сухиничи, ул. 324-Диванки, д.25, дата рождения 09.11.1969г.)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является установившийся факт причинения ущерба деятельности (безделье) застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Страхователем.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности застрахованного лица по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в пользу третьих лиц.		
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 5 0 7 2 0 1 4 по 1 4 0 7 2 0 1 7		
<p>Застрахованное лицо с Правилами ознакомлено и согласно условиям Правил получило. Застрахованное лицо удостоверяет, что на момент подписания настоящего заявления не существовало причин, способных вызвать наступление страхового случая, о котором Застрахованное лицо имеет или должно иметь, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p> <p>Настоящим Застрахованное лицо дает согласие ООО «ЦСО» (143106, Московская область, г. Мытищи, Шарковской проезд, стр.7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, при условии, указанном в пункте 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах и в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, извлечение. Согласие выдано на срок заключения полиса, увеличенный на 10 лет. Право и обязанности субъекта персональных данных могут измениться и повтриться.</p>			
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Машенькин Андрей Григорьевич /		
СТРАХОВЩИК	 Генеральный директор ООО «ЦСО» Машков Валентин Олегович /		





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.01.2015 г.

№ 81

**Мякенький
Андрей Григорьевич**

Паспорт 29 14 638445, выдан Территориальный пункт УФМС России по
Калужской области в Сухиничском районе.
Дата выдачи 26.11.2014 г. Код подразделения 400-038

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 81

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001840

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Бланк разработан ЗАО «Спектр» (ИНН № 50-05-00344-РД) ул.Вильямс В. 13 № 725, г.Тел.: (495) 736-47-42, Москва, 2012 г. www.sroob.ru