

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2020

Объект оценки: Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м.
Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес:
Новосибирская область, Кургатский район, г. Кургат, Военный городок №151

Дата оценки: 25 мая 2021г.

Дата составления отчета: 27 мая 2021г.

Дата определения стоимости объектов оценки: 25 мая 2021г.

Заказчик:

Администрация города Кургата Кургатского района Новосибирской области
642402, Новосибирская область, г. Кургат, ул. Транспортная, д.14

Исполнитель:

Баженова Юлия Васильевна, член саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков», реестровый номер 01199

НОВОСИБИРСК 2021

Сопроводительное письмо
В Администрацию города Каргата Каргатского района Новосибирской области,
Главе города Каргата Пономаренко В.В

Согласно договору от 25.05.2021г. ООО «Абсолют» произвело расчёт рыночной стоимости объекта оценки: Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151

Целью проведения настоящей оценки является **определение рыночной стоимости имущества для продажи**

Оценка имущества произведена по состоянию на **25 мая 2021г.** и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Федеральных стандартов оценки ФСО №1, № 2 и №3», утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015, «Федерального стандарта оценки ФСО №7», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.; Свода стандартов и правил РОО 2015 (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Рыночная стоимость объекта оценки: Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151, по состоянию на 25 мая 2021г. составляет (в т.ч. НДС 20%):

1766601 (Один миллион семьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот один) рубль 00 копеек

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор
ООО «Абсолют»



Кайнова Н.М

27 мая 2021г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата составления и порядковый номер отчета: №2020 от 27 мая 2021г.

Основание для проведения оценки: Договор от 25.05.2021 г.

Таблица 1 – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Местоположение объекта оценки	Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151
Имущественные права	Собственность
Субъект права	Новосибирская область, г. Каргат
Оцениваемые права	Право собственности

Таблица 2 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды (годовой арендой платы) объекта оценки

Наименование подхода	Удельный вес	Рыночная стоимость объекта по данному подходу	Согласованная рыночная стоимость, руб. в год, в т.ч. НДС 20%
Затратный подход	1	1766601	1766601
Сравнительный подход	0	0	0
Доходный подход	0	0	0
ИТОГО			1766601

1.2 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки: Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151, по состоянию на 25 мая 2021г. составляет (в т.ч. НДС 20%):

1766601 (Один миллион семьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот один) рубль 00 копеек

1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий отчет действителен лишь для целей, указанных в задании на оценку.

Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях, а также воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.

Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.

В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г.; статьёй 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ; п. 26 Федерального стандарта оценки №1, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный

характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу.

В связи с этим, ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.

Стоимость объект приведена округленно

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3 - Задание на оценку

Объект оценки	Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Кургатский район, г. Кургат, Военный городок №151. Адрес: Новосибирская область, Кургатский район, г. Кургат, Военный городок №151
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки приведен в таблице 8 Отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Тип объекта: объект капитального строительства Назначение: здание хранилища Общая площадь: 901 кв.м
Имущественные права	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) не учитываются при оценке
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для продажи
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результаты оценки могут быть использованы для реализации объекта оценки
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	25 мая 2021г.
Дата осмотра объектов	В период проведения оценки
Срок проведения оценки	25 мая 2021г. – 27 мая 2021г.
Дата составления отчета	27 мая 2021г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Имущество оценивается без учета каких-либо обременений (зарегистрированных и незарегистрированных в установленном порядке) Прочие допущения и ограничения приведены в соответствующем разделе отчета
Выражение итогового результата оценки стоимости недвижимости	Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено в рублях в виде единой величины и может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Отчет об оценке объекта оценки выполнен без приведения возможных границ интервала, в котором находится итоговый результат оценки стоимости недвижимости, так как данные границы не требуются.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297),
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298),
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299)
- Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
- Стандарты оценщиков саморегулируемой организации оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков»

Вышеуказанные стандарты применялись Оценщиком, так как являются обязательными к применению.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

4.1 Допущения

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.
- Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.
- Все расчеты производились с применением таблиц Microsoft Office Excel. Все значения, приведенные в отчете, указаны округленно. Расчеты непосредственно произведенные в программе, произведены с более высокой точностью.
- Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определена с НДС 20%
- В соответствии с федеральным законодательством обстоятельства, препятствующие проведению оценки, отсутствуют.

4.2 Ограничительные условия

- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Невозможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Правилами деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», к которой принадлежит оценщик. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение

Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

•

4.3 Специальные допущения и ограничивающие условия

В источниках информации, содержащую цену сделок или предложений объектов-аналогов, не всегда указывается точное описание объекта оценки, однако что в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

- Согласно п.14 ФСО№1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.»

- Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) 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;

- б) 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;»

- Согласно п. 22 ФСО №7:

- «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номерах аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Законодательство не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости.

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

В случаях, когда объекты сильно разнятся по местоположению, то Оценщик руководствуется п. 11 б) «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». То есть в отчет можно внести информацию, что территории расположения объектов аналогов схожи по своим экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

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

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

При этом, в соответствии с пунктом 19 ФСО № 1, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

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

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

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4 - Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Бюджетное учреждение
Полное наименование	Администрация города Каргата Каргатского района Новосибирской области
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1025406026194, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2002г.
Местонахождение	642402, Новосибирская область, г. Каргат, ул. Транспортная, д.14

Таблица 5 - Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке	Баженова Юлия Васильевна, т.263-50-21, e-mail: absolut-ocenka@yandex.ru
Местонахождение оценщика	г. Новосибирск, ул. Романова, д. 39, оф. 311
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО), реестровый номер 01199, местонахождение СРО РАО: 350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98, тел: 8 (800) 500 61 81, сайт: www.srgao.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ВСБ 0855367 от 01.07.2004г. выдан Новосибирским государственным архитектурно-строительным университетом (Сибстрин); квалификация – специалист по недвижимости. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №717111 от 30.09.2004г. выдан Алтайским государственным техническим университетом им. И.И.Ползунова; соответствие квалификации на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса). Удостоверение о повышении квалификации: 540500125695, регистрационный номер 5881/18, выдано 24.02.2018г. Удостоверение о повышении квалификации: 540500125703, регистрационный номер 5889/18, выдано 24.02.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010423-1 от 12.04.2018г. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020г. №440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» и Постановлению Правительства РФ № 109 от 04.02.2021г. срок действия квалификационных аттестатов продлен на четыре месяца
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована АО «МАКС» (115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50), полис (договор) страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 12089/125-5020527 от 23.06.2020г., страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок страхования с 01.07.2020г. по 30.06.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	-
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	ОГРН 1165476090416, дата присвоения 08.04.2016г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Россия, 630073,г. Новосибирск, пл. Карла Маркса, д. 3, оф. 613
Дополнительно застрахована ответственность	Страховой полис № 3821 PL 0001 от 23.04.2021 г. выдан АО «СОГАЗ», страховая сумма 5 000 000 руб. Срок страхования с 26.04.2021 г. по 25.04.2022 г. Порядок и основания наступления дополнительной ответственности: дополнительной ответственностью является

	причинение ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба
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	Специалисты не привлекались

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

При проведении оценки Оценщиком использованы следующие данные:

- 1) данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком;
- 2) собственные исследования рынка;
- 3) нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- 4) справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- 5) методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- 6) Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

Количественные и качественные характеристики объектов установлены на основании следующих документов:

1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
[Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 300118 от 24.01.2014](#)
[Выписка из реестра муниципальной собственности города Каргата №2571 от 19.12.2013г](#)
2. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы
[Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 300118 от 24.01.2014](#)
3. Документы технической инвентаризации
[Паспорт хранилища](#)
4. Заключение специальных экспертиз отсутствуют

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №1 разд. II и ФСО №2 (пп. 3 – 8) в настоящем отчете применяются нижеследующие общие понятия и определения.

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

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

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязательно. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Кроме того в отчете использованы понятия, термины и определения из следующих источников:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299;
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России РФ от 25.09.2014г. №611;
- Справочная и учебная литература, указанная в п. 7.

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

Оценка – деятельность оценщика, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Процесс оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-то собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Помещение – единица комплекса недвижимого имущества (часть здания), выделенная в натуре, предназначенная для целей самостоятельного использования.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Задача оценки говорит о том, для чего будет использован отчет и результат оценки.

Оценщик – специалист, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Ограничивающие (ограничительные) условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Массовая оценка недвижимости – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Право собственности – право собственника владеть (иметь при себе, воздействовать на объект), пользоваться (извлекать пользу) и распоряжаться (сменить юридическую судьбу) своим имуществом.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Это период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Земельный участок – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Комплекс имущества – имущество, связанное общим функциональным назначением.

Специализированное имущество – имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т.п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества.

Функциональное устаревание – несоответствие характеристик объекта современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа имущества.

Внешнее устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешних факторов (политических, экономических, экологических и т.д.).

Согласование результат оценки – получение итоговой величины стоимости имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

Затраты на создание объектов капитального строительства (воспроизводство или замещение) определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в конкретный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и времени и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Единица сравнения – наиболее эффективный и понятный способ передачи информации о стоимости, общий для всех объектов удельный или Абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Элементы сравнения (ценообразующие параметры) – характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен и оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Дисконтирование – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

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

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

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

Коэффициент (ставка) капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки. Это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации определяется на

основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Ликвидность – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму.

Степень ликвидности – относительная характеристика, определяемая быстротой возможного обращения актива в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

Балансовая стоимость – стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость объекта – стоимость воспроизводства новой копии имущества в ценах на дату оценки.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

Юридическое событие – это такое жизненное обстоятельство, наступление которого не зависит от воли людей.

Юридическое действие – это жизненное обстоятельство, происходящее по воле людей

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1 Точное описание объекта оценки

В таблице 6 приведено точное описание объекта оценки

Таблица 6 - Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание	Источник информации
Объект оценки	Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Кургатский район, г. Кургат, Военный городок №151. Адрес: Новосибирская область, Кургатский район, г. Кургат, Военный городок №151	Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 300118 от 24.01.2014
Имущественные права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 300118 от 24.01.2014
Информация о текущем использовании объекта оценки	Нежилое здание	-
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	Администрация города Кургата Кургатского района Новосибирской области Почтовый адрес: 642402, Новосибирская область, г. Кургат, ул. Транспортная, д.14 ОГРН 1025406026194 ИНН 5423100453 КПП 542301001 р/счет 40204810350040000159 в УФК по Новосибирской области (Администрация города Кургата Кургатского района Новосибирской области, л/с 02513023260) Банк: Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск БИК: 045004001	-
Балансовая стоимость, руб.	Нет сведений	Информация не предоставлена

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Анализ показал, что элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки, отсутствуют	Собственные исследования
--	---	--------------------------

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения отсутствуют

9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика локального местоположения объекта¹

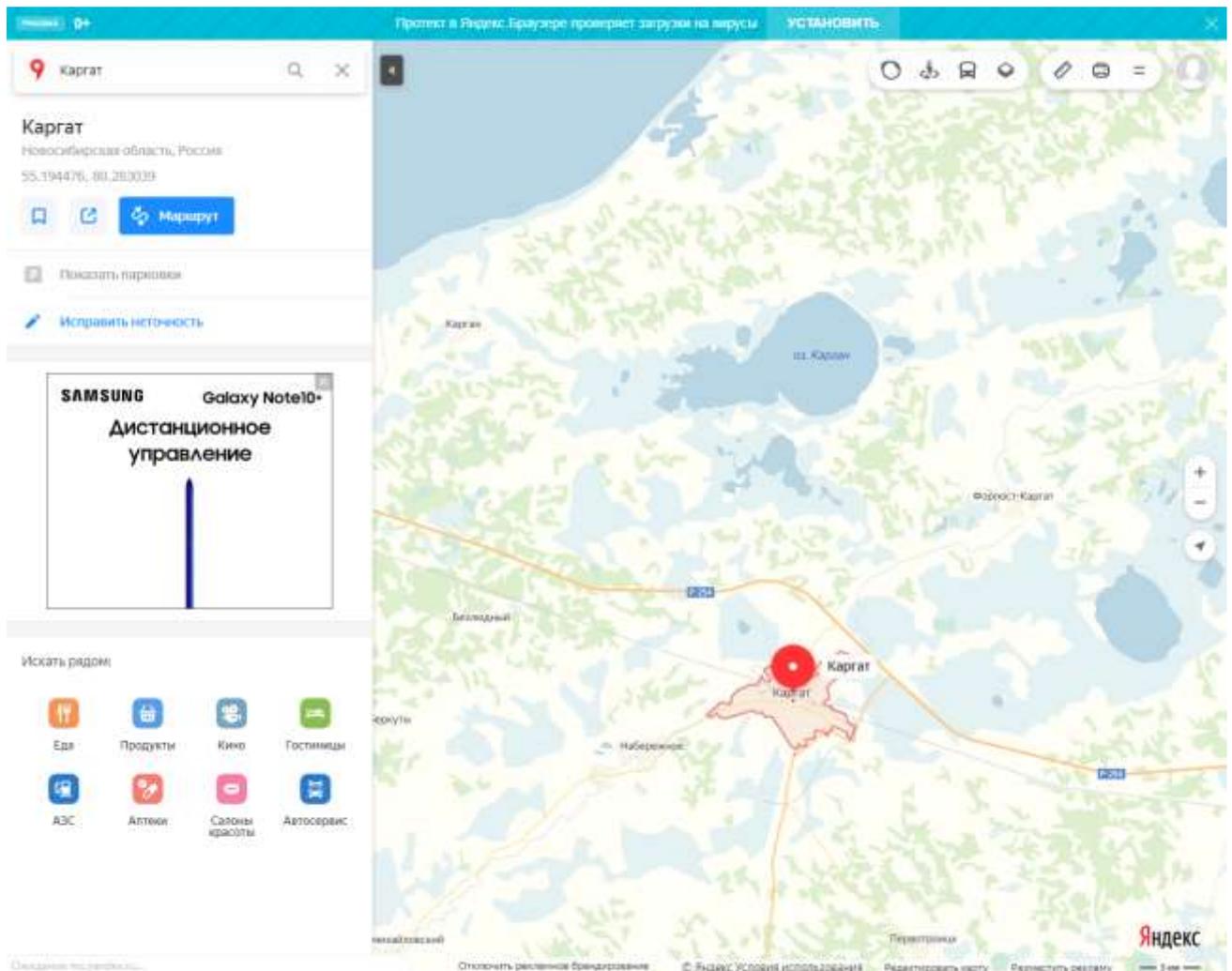


Рисунок 1 – Локальное местоположение

¹

<https://yandex.ru/maps/?ll=80.288201%2C55.270560&mode=search&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D80.283051%252C55.194481%26spn%3D0.110229%252C0.043114%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259D%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25B8%25D0%25B1%25D0%25B8%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%259A%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25B3%25D0%25B0%25D1%2582%2520&rl=49.143793%2C55.788434&z=11>

Таблица 7 – Анализ местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151
Близость к скоростным магистралям	Нет
Размещенность объекта	Внутриквартально
Ближайшее окружение	Здания административного назначения, здания торгового назначения, здания объектов социального назначения, многоквартирные жилые дома
Этажность застройки	Здания различной этажности
Благоустройство территории	Территория не благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	Теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение
Транспортная доступность	Хорошая
Интенсивность движения транспорта	Движение транспорта характеризуется низкой активностью.
Экологическая обстановка	Удовлетворительная

9.2.2 Описание объекта капитального строительства

Таблица 8 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Год строительства
1	Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151	Здание хранилища	1989

9.2.3 Сведения об износе объекта оценки

Определение физического износа

Таблица 9 - Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий

«Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не
	трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.		отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается

III - неудовлетвори тельное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза без-опасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или от-дельных элементов.	Недопустимое	Категория технического состояния строи-тельной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V - негодное (81%- 100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строи-тельной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Функциональное устаревание представляет потерю стоимости объектов результате несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. К таким недостаткам можно отнести конструктивные элементы здания, строительные материалы, дизайн и др., которые снижают функциональность, полезность и, следовательно, ценность объекта.

Экономическое устаревание представляет собой потерю стоимости объекта в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее устаревание может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

Существует 5 методов определения физического износа:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$

где $Вх$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\% ;$$

где $Вэ$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
 $Вост$ – остающийся срок экономической жизни;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе [ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий»](#). Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$И_{физ} = \sum_{i=1}^i (I_i \times УВ_i) \times 100\%$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

$УВ_i$ – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Таблица 10 – Определение сроков полезной службы для объектов основных средств согласно делению на группы

Подгруппа	Постановление №1 от 01.01.2002г. (ОКОФ)
Здание КС-1	100
Здание КС-2	65
Здание КС-3	80
Здание КС-4	80
Здание КС-5	80
Здание КС-6	20
Здание КС-7	40
Здание КС-11	20
Здания сборно-разборные	20
Здания мобильные	20
Газопроводы	
Технологически трубопроводы	30
Сети водопровода, канализации	12
Сети теплоснабжения	10
Линии связи	30
Электрические сети	30
Благоустройство	18
Дороги, площадки асфальтобетонные	18
Дороги, площадки щебеночные и гравийные	-
Дороги, площадки грунтовые	-
Емкости, резервуары	30
Ж/д пути	23
Мачты металлические	30
Мост	30
Ограждения	25
Площадки	30
Полигон захоронения сточных вод	25
Прочие сооружения	20
Скважины артезианские	25
Склад ГСМ	10

Сооружения технологических трубопроводов	20
Фильтровальные или очистные станции	23
Шлагбаум	10
Эстакады	30

Физический износ имущества принят по данным Заказчика о величине физического износа

Определение функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании. Оцениваемый объект в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве индустриальной недвижимости. На основании вышеизложенного, функциональный износ недвижимого имущества оценщиком был определен на уровне 0%.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание представляет собой потерю стоимости объекта в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее устаревание может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закрепленность объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

На основании вышеизложенного, внешний износ недвижимого имущества оценщиком был определен на уровне 0%.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта оценки принято в качестве разрешенного и по фактическому использованию – в качестве нежилого здания хранилища

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

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, оказывающим влияние на стоимость, включая сведения о социально-экономической ситуации и состоянии локального рынка, и приводится диапазон значений основных ценообразующих факторов. Согласно п. 10 ФСО № 7 оценщиком исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое либо наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, принятое для расчета стоимости. Объем исследований определен согласно главе V ФСО № 7.

11.1.1. Информация об общей политической и социально-экономической обстановке в Российской Федерации за январь-ноябрь 2020 г.

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9
1) Переая оценка.			
2) Оценка.			

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		январь- ноябрь 2019 г. в % к		январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.
					ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8 ³⁾	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9 ³⁾	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁴⁾	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1 ⁴⁾	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0
3) Данные уточнены в связи с предоставлением респондентами скорректированной информации.							
4) Предварительные данные.							

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
					октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная		100,5	99,8	102,4	103,8	102,0	102,5

Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2020 г. составил 904,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 8207,8 млрд рублей, или 99,7%.

Жилищное строительство. В ноябре 2020 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 37,9¹⁾ тыс. жилых домов, из них 13,1 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 124,9 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 111,8 тыс.).

В январе-ноябре 2020 г. возведено 6,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 254,9¹⁾ тыс. жилых домов, из них 44,8 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 838,6 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 793,8 тыс.).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2020 г. составила 49539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в ноябре 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В октябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в октябре 2019 г., на 84 тыс. человек, или на 0,2%.

Безработица. В ноябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в ноябре 2020 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,1 млн человек, в том числе 1,4 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 ноября 2020 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 18,4% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 83 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 42 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 1,5-2,4 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2019 г. - в 18 субъектах).

(https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm).

11.1.2 Основные экономические и социальные показатели Новосибирской области²

	Декабрь 2020г.	2020г.	Индекс физического объема в % к соот- ветствующему периоду 2019г.		Справочно: 2019г. в % к 2018г.
			декабрь 2020г.	2020г.	
Индекс промышленного производства	x	x	102,4	99,5	104,6
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	x	x	79,3	88,6	105,6
обрабатывающие производства	x	x	106,9	102,1	104,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	98,9	97,5	102,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	156,7	115,9	112,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	12025,4	104897,2	85,6	73,7	99,6
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	430,1 ¹⁾ / 409,4 ²⁾	1940,1 ¹⁾ / 1790,8 ²⁾	80,3 ¹⁾ / 77,8 ²⁾	110,3 ¹⁾ / 103,0 ²⁾	100,0 ²⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	53853,8	535401,2	94,3	97,1	102,7
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	156950,9	1544576,0	97,0	97,0	95,5
Оборот общественного питания, млн рублей	3040,4	28550,2	90,9	79,2	109,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	13918,7	151034,8	87,2	83,9	101,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	40045,1	39861,9	104,0	106,0	106,3
реальная, %	x	x	99,4	102,7	101,8
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁴⁾	5,2	x	x	x	0,9
Индекс потребительских цен ⁵⁾	x	x	104,4	x	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	x	102,8	x	102,3

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
²⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
³⁾ Данные за ноябрь и январь – ноябрь 2020 и 2019 гг. соответственно.
⁴⁾ Оценка на конец ноября 2020 и 2019 гг. соответственно.
⁵⁾ Декабрь в % к декабрю предыдущего года.

Вопреки сложностям, вызванным коронавирусом, ограничениями и т.д., власти Новосибирской области ожидают, что общеэкономические показатели деятельности региона по итогам 2020 года будут благоприятными. Во время итоговых заседаний, которые уже стартовали в различных министерствах и ведомствах, уже неоднократно подчеркивалось, что за 9 месяцев 2020 года индекс промпроизводства в регионе упал всего на 1% (в Сибири — на 4,4%, в России — на 3,1%). С особой гордостью в регионе подчеркивают значения индекса инвестиций в основной капитал — +7%, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, 159 млрд рублей (без субъектов малого предпринимательства).

К наиболее интересным для инвесторов отраслям министр экономического развития Новосибирской области Лев Решетников отнес транспорт и логистику (25%).

АПК. Островок спокойствия

² <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303?print=1>
<https://infopro54.ru/news/novosibirskaya-oblast-itogi-2020/>

Одним из самых успешных 2020 год оказался для отрасли АПК. Индекс производства продукции сельского хозяйства в регионе вырос на 5,1% (в Сибири упал на 0,5%, в России вырос на 3,3%). По данным минэкономразвития в области за 9 месяцев произведено 182 тыс тон скота и птицы на убой в живом весе (+4,5%), 712 тыс тонн молока (+4,4%), 1062,7 млн штук яиц (+8,3%).

Очень благоприятным для аграриев 2020 год стал и в плане цены на зерно. По сравнению с осенью 2019 года, она выросла на 50% и продолжает расти.

Генеральный директор АО «Новосибирскхлебопродукт», председатель НОО «ОПОРА РОССИИ» Сергей Соколов отмечает, что АПК во всем мире в 2020 году является растущим трендом экономики.

Если многие отрасли в этом году stagnировали или падали, как, к примеру, строительство, то производство продуктов питания, переработка сельхозсырья и все, что с этим связано, стабильно росли. Не сказать, что в нашем регионе были какие-то рекорды по уборке зерновых, но благодаря высоким ценам на сырье результат для АПК оказался очень интересным. Сельхозпроизводители могли реализовывать зерновые и масличные на экспорт, особенно в Китай, по беспрецедентно высоким ценам.

Эксперт отмечает, что повторение результата 2020-го в 2021 году будет зависеть от конъюнктуры рынка, курса валюты и мирового спроса.

Пока это больше влияет на результат, чем наличие или отсутствие какой-то госполитики. Ничего фундаментального мы еще также не построили, так что все зависит от рынка. 2020 год дал серьезную финансовую подушку. Посмотрим, как сельхозпроизводители, переработчики, трейдеры и экспортеры ей воспользуются. Будем надеяться, что в 2021 году АПК сможет сохранить свои позиции в качестве островка стабильности.

По оценкам министра, в перспективе 10-20 лет сельское хозяйство выйдет на первое место в регионе с точки зрения экспорта. Кстати, в 2020 году внешнеторговый оборот области, несмотря на ограничения и закрытие границ, вырос на 27% к 2019 году. Благодаря, в первую очередь, промышленности и АПК.

Несмотря на ограничения, связанные с закрытием границ, наша линейка продуктов для внешнеэкономической деятельности оставалась востребованной. Торговое финансирование, гарантии, аккредитивы, конверсионные операции пользовались спросом. Это говорит о том, что клиенты искали для себя другие рынки, другие возможности, других партнеров.

Обрабатывающие производства.

Индекс обрабатывающих производств в Новосибирской области вырос за 3 квартала на 1,4%. Для сравнения: в Сибири и в России в целом в этой отрасли были зафиксированы отрицательные показатели — -1,9% и -0,3% соответственно.

Коронавирус привел к росту спроса на газировку и безалкогольные энергетики

Как отметил на пресс-конференции Лев Решетников, самую серьезную положительную динамику в 2020 году показали компании, занимающиеся производством текстильных изделий, — почти +40% к уровню 2019 года. Во многом за счет пошива СИЗов. На втором месте — производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, — + 26%. На третьем — металлургическое производство с 17%.

Из обрабатывающих отраслей также больше всех растет «пищевка» и производство напитков (по 8%).

Что касается сфер деятельности с отрицательной динамикой, то больше всего просело производство кокса и нефтепродуктов — почти -64%. На втором месте находится производство кожи и изделий из кожи — на 22%.

Торговля. Интерес смещается в онлайн и магазины «у дома»

По итогам 9 месяцев 2020 года оборот розничной торговли в регионе просел на 2,5%, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, и составил 436 млрд рублей. В Сибири и в России в целом падение было более значительным (-4,6%). На продукты питания в общем обороте пришлось 204,3 млрд, на непродовольственные товары — 231,7 млрд рублей. Не исключено, что это связано со смещением потребления из супермаркетов в магазины «у дома» и через интернет: из-за пандемии покупатели стараются меньше посещать места массового скопления людей.

Оборот организаций оптовой торговли в регионе упал более серьезно — на 3,7% (в Сибири — на 1,3%, в России вырос на 1,1%) и составил 1458,7 млрд рублей.

Добыча полезных ископаемых.

Индекс добычи полезных ископаемых в Новосибирской области за 3 квартал 2020 года упал на 10,6%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это падение было более значительным, чем в Сибири (-8,6%) и в России в целом (-6,6%).

Как уточнили в ответ на запрос Inforgo54 в Минэкономразвития региона, добыча угля в регионе упала на 11,1%. На момент публикации материала редакции не удалось получить комментарий по ситуации в группе «Сибантрацит». Однако, судя по сообщению пресс-службы компании, в октябре предприятия «Сибантрацита» добыли 1,6 млн т антрацита и угля. Это на 10% больше, чем в сентябре. Продажи составили 1,9 млн т, что на 31% превышает показатель сентября и на 19% — уровень продаж в октябре прошлого года.

Наиболее серьезно в 2020 году упала добыча сырой нефти и природного газа — на 24,3%. Впрочем, в этой отрасли падение продолжается уже несколько лет подряд — в 2019 году к 2018-му добыча упала на 23%. Добыча металлических руд упала на 12,1%, а добыча прочих полезных ископаемых, напротив, выросла на 2,9%. Как пояснили редакции участники рынка, речь идет о полезных ископаемых, которые используются при строительстве объектов. Напомним, в 2020 году в регионе стартовали работы по возведению четвертого моста, ледовой арены, велось дорожное строительство.

Строительство. Противоречивая динамика

Интересная ситуация по итогам 9 месяцев наблюдалась с объемом работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». В Новосибирской области он упал на 29,1%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, — до 86,2 млрд рублей (по Сибири в среднем — на 13,7%, по России — на 0,3%). Частично отрицательную динамику подтверждают и производители стройматериалов. Так АО «Искитимцемент» в своем пресс-релизе недавно сообщало, что с января по октябрь предприятие выпустило 868 тысяч т цемента — на 1,2% меньше, чем за 10 месяцев прошлого года.

Уменьшение объемов производства связано, прежде всего, с сокращением емкости цементного рынка Новосибирской области: в отчетном периоде потребление строительного материала в регионе снизилось к уровню 2019-го на 6,2% до 1,03 млн тонн (-68 тысяч т), — пояснили в компании.

Новосибирская «стройка» упала на 30%

При этом в регионе, по данным Минэкономразвития, в действие введены почти на 20% жилых домов больше, чем годом ранее. Это значительно больше, чем в среднем по Сибири (+7,5%) и России (-1,1%).

Одно из самых больших падений индекса зафиксировано в строительной отрасли при росте ввода жилья. На наш взгляд, здесь нужно изучать методологию строительства, — говорит Лев Решетников. — В области много проектов, которые реализуются строительными компаниями из других регионов. То есть данные об их деятельности могут уходить в другой регион.

Кстати, по данным регионального Минстроя, на начало декабря в области были введены в эксплуатацию 1,5 млн кв.м жилья — на 22% больше, чем на тот же период прошлого года. На пресс-конференции министр строительства Иван Шмидт подчеркивал, что область выполнит план, поставленный на 2020 год — 1,61 млн кв.м. Однако, напомним, в январе ведомство называло другие плановые показатели, прописанные региону на 2020 год в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда», — 2,1 млн кв.м жилья.

Спрос на новостройки в регионе, по имеющейся у нас информации от застройщиков, сейчас низкий, большой объем жилья остается невостребованным. Поэтому мы считаем нецелесообразным насыщать рынок серьезным объемом жилья, чтобы не повторить печальный опыт Краснодарского края, где из-за высоких темпов строительства остаются нераспроданными целые микрорайоны, — заявил Иван Шмидт.

И тем не менее министр все еще считает перспективным план выхода на сдачу 2,6 млн кв.м жилья в год к 2030-му.

Заместитель директора по развитию СК ООО «Вира-строй» Александр Аксененко уверен, что на все показатели отрасли строительства в 2020 году оказал серьезное влияние коронавирус, а также ее адаптация к работе с эскроу-счетами и проектным финансированием.

2020 год все еще можно считать переходным периодом. Использование эскроу-счетов и проектного финансирования позволило сгладить рыночные колебания, вызванные коронавирусом. Застройщики более уверены в экономике своих проектов, постепенно заканчивают дома, которые строят по старому законодательству, и переходят на новое. Но несмотря на то, что наша отрасль в регионе была на карантине всего неделю, если бы не господдержка в виде льготной ипотеки, позволившая стимулировать спрос, застройщикам было бы гораздо сложнее пройти нынешний кризис и двигаться вперед. Лично мы в будущее смотрим с оптимизмом и надеемся, что льготная ипотека сохранится.

Президент SKY Group Владимир Литвинов считает, что просадка по отрасли «Строительство» в регионе также может быть вызвана отложенными проектами.

Застройщики предпочитают заканчивать проекты, которые ведут, и не начинать новые. Наблюдают, как себя поведет рынок, как будет меняться спрос. Это проще, чем потом замораживать уже начатые объекты. Кроме того, из-за перехода на эскроу-счета банки предъявляют очень жесткие требования к срокам завершения объектов. Они стали дольше рассматривать документы, больше спрашивать с застройщиков, ориентируясь на требования ЦБ, а не на Минстрой. Все это также является сдерживающим фактором.

К планам Минстроя все-таки выйти на сдачу 2,6 млн кв.м жилья к 2030 году собеседник InfoR54 относится скептически.

У нас в Новосибирске идет отток населения. В этом году миграционная убыль населения составила около 7 тысяч человек. Мигранты возвращаются на родину, где появились деньги и работа. Потребность в квартирах сокращается, а значит, рынку столько просто не нужно.

Услуги.

Сильнее всего последствия коронакризиса ожидаемо ощутили на себе организации, работающие в сфере предоставления платных услуг населению. В Новосибирской области объем платных услуг

населению снизился на 16,7% (в России — на 18,1%, по Сибири данные не предоставлены) — до 124 млрд рублей за 9 месяцев 2020 года.

Пандемия сильнее всего коснулась предпринимателей из сферы малого бизнеса. Благодаря предоставленным государством кредитным каникулам и частные, и корпоративные клиенты смогли получить отсрочку долга и процентов на 6 месяцев в рамках 106-ФЗ. Тем, кто не попадал под действие данного закона, банки помогали самостоятельно. Таким клиентам, а их было большинство, предлагали реструктуризацию долга, рефинансирование кредитов, отсрочку платежей, заморозку комиссий и прочее. То есть делали все возможное, чтобы клиенты «выжили».

Пандемия поможет найти инвестора для горнолыжного курорта «Салаир»

К самым пострадавшим отраслям Лев Решетников отнес турагентства, где падение составило 75%. За 9 месяцев 2020 года компании этого сектора оказали услуги населению всего на 0,8 млрд рублей. На втором месте — учреждения культуры. Здесь падение составило 60%, оказано услуг на 1,1 млрд рублей. На третьем месте — гостиничный бизнес (-40%, 1,8 млрд рублей).

Туризм — это одна из отраслей, в которых, несмотря на все меры господдержки, будут происходить значительные изменения. Есть позитивные тенденции: ждем, в частности, нацпроекта по поддержке туризма, готовим региональную программу. Считаю, что нынешний кризис — это не только проблема, но и возможности для развития внутреннего туризма и необходимой для него инфраструктуры.

Председатель правления Некоммерческого партнерства «Новосибирская ассоциация туристских организаций» Дмитрий Микитченко рассказывает, что по выездному туризму объем реализации уменьшился на 95% и до конца пандемии/открытия границ он не восстановится ни при каких условиях.

Что касается внутреннего туризма, то в октябре был распределен федеральный грант на 1,2 млрд рублей на поддержку въездного и внутреннего туризма. С 1 января 2021 года начнет работать нацпроект «Туризм и гостеприимство», в который заложены большие средства, но пока непонятен механизм их получения. Если говорить о потерях, то пока они касаются в основном агентского сектора. 85% турагентств фактически прекратили работу по профилю: кто-то временно, кто-то переориентировался на другой бизнес. Что дальше — будет зависеть от того, станут ли вводить *blackdown* или нет. Мы ожидаем, что к лету 2021 года ситуация исправится. Если нет, то что будет с отраслью — непонятно.

Не менее жестко пандемия ударила по обороту предприятий общественного питания. Уже по итогам 9 месяцев он упал на 36% — до 18,8 млрд рублей. Между тем осенью в регионе вводились новые меры, ограничивающие работу общепита: запрет на работу после 23:00, закрытие фудкортов в ТЦ и, самое главное, жесткие условия проведения новогодних мероприятий.

Если говорить о процентном соотношении, то потеря выручки составляет около 75%, по сравнению с прошлым годом. Это я говорю про период январь-ноябрь. Что касается декабря, то здесь потери будут еще жестче, поскольку это отчетный месяц, когда должны закрываться дебиторские, налоговые и зарплатные задолженности. Расходная часть декабря в разы выше любого другого месяца года, и совершенно точно, что 50% участников рынка с этой нагрузкой не справятся, — прогнозирует директор бара GUEVARA Яна Невская

Она констатирует, что в 95% случаев арендодатель уже прямо заявляет компаниям общепита, что их проблемы его мало волнуют, так как у него есть свои долговые обязательства, которые он должен выполнять, своя дебиторская задолженность.

Большинство арендодателей Новосибирска говорят: мы вас поддерживали сколько могли, а сейчас наш ресурс иссяк. Если в апреле-мае работал такой минимальный шантаж, как «если не договоримся, то мы съедем», сейчас он также исчерпан, — поясняет собеседник *InfoRgo54*. — Арендодателю проще держать помещение пустым, не имея прибыли, но и не неся коммунальную, эксплуатационную и амортизационную нагрузку. В такой ситуации с него спрос попроще, чем тогда, когда помещение занято, деятельность вроде бы ведется, а прибыли и оплаты нет.

В числе наименее пострадавших от пандемии отраслей, судя по данным Минэкономразвития, — юридические услуги (-0,6%, 2,5 млрд рублей), жилищные (-1,8%, 14 млрд рублей), коммунальные (-6,8%, 27,6 млрд) и телекоммуникационные услуги (-8,6%, 23,5 млрд рублей).

Ожидания

Эксперт надеется, что правительство не будет вводить серьезных экономических ограничений и ситуация стабилизируется.

Если говорить про экономические факторы, то, по мнению наших аналитиков, главные удары, которые негативно повлияли на российскую экономику (а именно снижение объемов добычи нефти и все связанные с пандемией ограничения), в весеннем масштабе уже вряд ли повторятся. И сейчас мы наблюдаем улучшение как во всей экономике, так и восстановление в потребительском секторе.

В соответствии с базовым вариантом прогноза социально-экономического развития Новосибирской области на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов за период 2021-2023 годов экономика области вырастет на 3,3% к уровню 2020 года, промышленное производство — на 4,6%, сельское хозяйство — на 5,8%, инвестиции в основной капитал — на 5,3%. Данный прирост за 3 года не сможет обеспечить докризисный уровень (2019 года) экономического развития региона, его достижение возможно только к 2025 году.

11.1.3 Территориально-экономическая характеристика г. Новосибирска.

Новосибирск - самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и входящего в её состав Новосибирского района, центр Новосибирской агломерации — крупнейшей в Сибири. В настоящее время общая площадь территории города Новосибирска в его границах составляет 502,7 км². Территория города располагается на обоих берегах реки Оби и имеет конфигурацию, вытянутую с севера на юг на расстояние 40 км, а с запада на восток — на 25 км.

Расстояние до Москвы: 3191 км.

Улично-дорожная сеть Новосибирска общей протяженностью 1385 км, из них с твердым покрытием 985 км. Из общего количества дорог с твердым покрытием протяженность магистральных улиц составляет 260 км. Из 80 магистральных улиц только 24 имеют ширину проезжей части 20 м и более, то есть 6 полос движения в обе стороны; у остальных улиц ширина дорожного покрытия составляет около 12 м.

Новосибирский метрополитен имеет протяженность 15,9 км, 13 пассажирских станций. Трамвайные линии протяженностью 62,2 км. Железнодорожные линии с вокзалами и посадочными платформами протяженностью 56,0 км.

Постоянное население города 1567,1 тыс. человек (около 57,1 % населения Новосибирской области). Население агломерации превышает 2 млн. человек.

Новосибирск имеет в своем составе 8 административных территорий:

Район	Население, % населения города	Площадь (округленно)	Площадь, % территории города
Дзержинский	11%	36.7 кв. км	7.3%
Калининский	12.1%	46.2 кв. км	9.2%
Кировский	13.2%	50.7 кв. км	10.1%
Ленинский	18.4%	72.5 кв. км	14,4%
Октябрьский	13.5%	57.6 кв. км	11.5%
Первомайский	5%	68.3 кв. км	13.5%
Советский	8.4%	87.5 кв. км	17.3%
Центральный округ	18.4%	84.2 кв. км	16.7%

Центральный округ — административный округ Новосибирска, включающий в себя Железнодорожный, Заельцовский и Центральный районы города. Образован 1 января 2013 года, администрация округа начала свою работу с 1 февраля 2013 года.

11.1.4 Общая характеристика баланса территории города Новосибирска.

Город расположен на территории, где стыкуются две природные зоны: лесостепная и лесная. Территория города Новосибирска находится в зоне резко континентального климатического пояса. В целом особенности климата позволяют отнести территорию города к зоне с повышенным потенциалом загрязнения атмосферы.

Городская территория характеризуется следующими природными факторами: река Обь с притоками (реки Иня, Тула, Ельцовка-1, Ельцовка-2, Каменка и др.), Заельцовский бор, урочища Сухая грива, Усть-Инское, Речкуновская лесная дача, Ботаническое лесничество, Новосибирское водохранилище, малые водоемы и озера. Вместе с городскими парками и скверами рекреационные территории занимают - 25,0 % всей территории города, водные объекты составляют - 8,3 %. Треть городской территории – это леса и реки. Часть территорий города используются как сельскохозяйственные (сады и дачи) - 7,8. Такие территории расположены вдоль реки Оби, в долинах малых рек (Тула, Плющиха), на территории жилых районов. Как следствие сложности рельефа местности и наличия крупной речной долины, в городе Новосибирске велика доля неиспользуемых и неудобных территорий (13,0 %).

Характерной чертой города Новосибирска как индустриального города является значительная доля территории, занимаемая промышленными, коммунальными и складскими объектами 13,6%.

Две крупных промышленных зоны выделяются в левобережной части города Новосибирска: Кировская (ограничена с северной стороны долиной реки Тулы, с южной стороны – улицей Петухова и Толмачевским шоссе) и Ленинская (ограничена с юга улицей Станционной, с севера – участками золотоотвалов).

Полоса промпредприятий размещается вдоль реки Ельцовки-2, где промышленные и складские территории перемежаются с жилыми микрорайонами.

В Октябрьском районе выделяются три значительные промышленные зоны: вдоль улицы Большевикской, по улице Автогенной, в районе ТЭЦ-5.

Часть предприятий расположена в пределах жилых зон города: завод радиодеталей, аффилированный завод, завод «Электросигнал», кинокопировальная фабрика, шоколадная и швейная фабрики. В Центральном районе сохранился комплекс промышленных объектов жирового комбината.

Общественно-деловые территории составляют 4,8%. Если вычесть из баланса территории участки, занятые научными институтами и вузами – 1,4%, объектами здравоохранения 0,8%, спортивными объектами – 0,4%, то на долю территорий используемых для размещения административно-офисных, гостиничных и торговых объектов приходится всего 2,2% или 1 084 га.

На территории города действуют более 3000 стационарных объектов торговли. Практически все участки территории города имеют предприятия торговли, однако, их размещение неравномерно. Концентрация магазинов в центральной части города в 9 раз выше, чем в Ленинском районе, и в 140 раз выше, чем в Первомайском районе.

Баланс территории города Новосибирска

№ п/п.	Наименование территории функциональной зоны	Площадь, га	Процент к итогу
1	Территории жилой застройки, в том числе:	8990	18,2
1.1	Многоэтажная	5760	11,7
1.2	Малозэтажная	3230	6,5
2	Территории общественно-деловых зон, в том числе:	2324	4,8
2.1	Здравоохранения	368	0,8
2.2	Науки, образования	670	1,4
2.3	Физической культуры и спорта	190	0,4
3	Территории зеленых насаждений всех категорий, в том числе:	12345	25,0
3.1	Общего пользования	1259	2,6
4	Территории, занятые объектами промышленности, энергетики, связи, транспорта, в том числе:	8275	16,8
4.1	Железнодорожного транспорта	1960	3,9
5	Магистральная улично-дорожная сеть	1820	3,7
6	Территории специального использования	774	1,6
7	Водные пространства	4102	8,3
8	Сады	3831	7,8
9	Кладбища	418	0,8
10	Прочие территории (неудобья)	6415	13,0
Итого:		49294	100,0

11.1.5 Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки³

Новосибирская область расположена в центральной части материка Евразия, на юго-востоке Западно-Сибирской низменности - одной из величайших равнин мира. Площадь области 178 тысяч квадратных километров. Для сравнения можно сказать, что эта территория равна площади Австрии и Венгрии вместе взятых. Протяженность области с запада на восток около 600, а с севера на юг - около 400 километров. На протяжении этих 400 км сменяются целых три природных зоны: лесная, лесостепная и степная. В этой предельной сжатости ландшафтов заключается уникальность природы области по сравнению с другими районами Западной Сибири. Можно сказать, что Новосибирская область - это почти вся Западная Сибирь в миниатюре.

Новосибирская область расположена в центре Евразии, далеко от морей и океанов, поэтому климат здесь континентальный, с холодной продолжительной зимой и коротким жарким летом. Город Новосибирск находится на широте таких городов, как Москва, Копенгаген, Гамбург, но количество солнечных дней здесь примерно на 20 процентов больше, чем на соответствующей широте Европы. За год по области выпадает в среднем 300-400 миллиметров атмосферных осадков. Хорошо выражены все четыре времени года:

Зима самое продолжительное время года, она длится 5 месяцев - с начала ноября до конца марта. На протяжении всех этих месяцев лежит снег. По сравнению с европейским севером России мощность снежного покрова небольшая - в среднем 40 сантиметров. Минимальная температура, зарегистрированная в ходе многолетних наблюдений на территории нашей области -55 градусов Цельсия, но это исключительный холод. Обычно же столбик термометра не опускается ниже -35 градусов. В последние десятилетия зимы стали заметно теплее, возможно, что это связано с глобальным потеплением климата. Средняя температура января (самого холодного месяца) -19 гр. Цельсия. Нужно сказать, что в условиях континентального климата воздух более сухой, и низкие температуры переносятся человеком легче. Самый темный месяц в году декабрь - световой день длится всего 7 часов.

³ <http://www.protown.ru/information/hidden/4325.html>

Весна длится 2 месяца - апрель и май. Весной много солнечных дней, а атмосферных осадков выпадает меньше, чем в другие времена года. В апреле интенсивно тает снег, бегут ручьи. В начале мая начинает расти трава и распускаются молодые листья на деревьях. Для сибирской лесостепи характерно явление под названием "голая весна". Оно состоит в том, что после полного схода снега трава начинает расти не сразу, а примерно через две недели. Снега нет, тепло, а трава не растет. Это объясняется тем, что зимой почва промерзает до 2 метров вглубь, и необходимо время для оттаивания корней растений. Однако вечной мерзлоты на территории Новосибирской области нет.

Лето наступает у нас в начале июня и длится около трех месяцев. Июнь самый светлый месяц года - световой день достигает 17 часов. Максимальная температура, зарегистрированная на территорию области за весь период наблюдений +40 градусов Цельсия. Самый теплый месяц года июль, это единственный месяц в году, когда не бывает заморозков. Средняя температура июля +19 градусов Цельсия. Обычно в июне или июле бывают 1-2 недели, когда держится температура около +30 градусов. В середине лета часто случаются грозы и ливни. Летом в сибирской лесостепи образуется мощный и разнообразный травяной покров, очень активны все животные. Лето в Сибири короткое, но насыщенное.

Осенние месяцы в Южной Сибири - это сентябрь и октябрь. В сентябре бывает еще довольно тепло (+20-25 градусов), в это время очень красив осенний наряд лесов. В октябре становится холодно, полностью опадает листва с деревьев, часто идут дожди, в конце октября обычно выпадает первый снег. Осенью перелетные птицы улетают на юг, другие животные готовятся к суровой и продолжительной зиме.

В целом, климатические условия Новосибирской области, вследствие большого количества солнечных дней и сравнительно небольшой влажности воздуха, довольно благоприятны для здоровья человека. Несмотря на продолжительную и холодную зиму, обилие света и тепла летом позволяет выращивать основные сельскохозяйственные культуры.

Особенности рынка коммерческой недвижимости

Рынок недвижимости является одним из наиболее сложных в системе рыночного хозяйства. Чаще всего в качестве рынка недвижимости рассматривается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

В данном определении отражена совокупность рыночных отношений по поводу операций с объектами недвижимости, в результате которых происходит ценообразование на объекты недвижимости, устанавливаются права собственности и приоритеты использования этих объектов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, неотделимы от земли и подвержены воздействию природной среды. Все объекты недвижимости дифференцированы и имеют уникальные характеристики. Эти общие черты рынков недвижимости создают предпосылки для возникновения неравновесия на рынке и длительного существования дисбаланса спроса и предложения по отдельным сегментам рынка. Формирование российского рынка недвижимости фактически началось в 90-е годы XX века, и до сих пор он находится на этапе своего становления.

Начало существованию российского рынка недвижимости было положено Федеральным Законом о приватизации жилищного фонда от 4 июля 1991 года № 1541-1. В первую очередь стала возможной приватизация жилья, а несколько позднее – приватизация коммерческой недвижимости.

Так как срок существования данного рынка очень мал, то ему свойственны все характеристики незрелого рынка: небольшие объемы, высокая зависимость от макроэкономических факторов, большие региональные различия, концентрация в крупных городах, преимущественное использование в рыночных транзакциях уже существующих объектов, низкая доля новых объектов недвижимости, неравномерное развитие сегментов рынка.

Одной из важнейших характеристик российского рынка является особая роль государства, которое остается крупнейшим собственником недвижимости, прежде всего земли, и выступает основным участником рынка и его основным регулятором, формируя законы, нормы и правила поведения.

Рассмотрим отдельные особенности российского рынка недвижимости.

Объем рынка недвижимости.

В западных странах недвижимость является крупнейшим по объему бизнесом. По оценкам «The Economist» строительный бизнес, рынок купли-продажи и аренды недвижимости формируют около 15% ВВП развитых стран. Недвижимость составляет около 2/3 стоимости материальных активов. Инвестиции в недвижимость превышают вложения в акции. До недавнего времени инвестиции в недвижимость носили пассивный характер, она приобреталась для того, чтобы ее использовать по прямому назначению – в качестве жилья, элемента инфраструктуры бизнеса. Однако в настоящее время недвижимость рассматривается в большей степени как объект инвестиций.

Данные по российскому рынку недвижимости носят фрагментарный характер. Статистический учет прежде всего отражает ввод в действие объектов недвижимости и недостаточно учитывает оборот вторичного рынка недвижимости. Здания и сооружения в совокупности составляют большую часть

основных фондов коммерческих организаций России. По статданным, в 2007 году доля зданий и сооружений составляла 57,8% (в 1997 году – 69,6%) по отношению ко всей величине основных фондов. Годом раньше обновляемость основных фондов (ввод в действие основных фондов в процентах от наличия основных фондов) составила всего 2,0%, а коэффициент выбытия – 1,1%, что характеризует процесс обновления как весьма медленный. В то же время, износ основных фондов постоянно увеличивался и составил к 2007 году 45,1% (в 1997 году – 38,6%).

подавляющую часть вводимых в строй объектов составляют жилые здания (их доля в общем объеме введенных объектов строительства составляет 92-93%). Доля незавершенного строительства почти в полтора раза превышает число введенных в строй зданий, при этом строительство более половины объектов недвижимости (по отношению к введенным зданиям) приостановлено или законсервировано.

Для рынка недвижимости типичен циклический характер развития. Если на мировых рынках периоды циклических колебаний носят явно выраженный характер, то динамика развивающегося российского рынка до начала глобального кризиса носила в основном стихийный характер.

Зависимость от макроэкономических факторов

За последние 3-4 года укрепились экономические связи России с мировой экономикой. Политические и экономические события в мире в значительно большей степени стали влиять на все отрасли и секторы отечественной экономики, в том числе и на развитие рынка недвижимости. Это влияние проявляется через действие различных механизмов и факторов, как внешних по отношению к рынку недвижимости (экономические условия в стране, социально-экономические условия в конкретном регионе), так и внутренних (темпы нового строительства, изменение объема предложения на первичном и вторичном рынке, соотношение цен на них и т.д.).

Наиболее важными макроэкономическими факторами внутри страны, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются уровень ВВП и темпы его роста, динамика промышленного производства, динамика иностранных инвестиций, динамика создания новых бизнесов, динамика реальных доходов и расходов населения и т.д.

В долгосрочном периоде вложения в недвижимость считаются одним из видов инвестиций, в наибольшей степени (по сравнению с другими видами активов) защищенным от инфляции, которые демонстрируют устойчивый рост доходов в инфляционном окружении. Прежде всего, это связано с возрастанием во времени стоимости земли, а также ростом стоимости замещения недвижимости.

Государство как крупнейший собственник недвижимости: монополист земли, регулятор приватизации.

В течение длительного времени государство останется крупнейшим собственником недвижимости. Процессы приватизации и муниципализации, создающие первичный рынок недвижимости в настоящее время не являются завершенными и могут рассматриваться как приоритетные задачи, которым следует подчинить иные направления деятельности государства как собственника недвижимости.

Конкурентный рынок земельных участков создает возможности для максимальной эффективности рыночных отношений в сфере землепользования. Снимается один из «барьеров» для создания новых предприятий и развития конкуренции на рынках товаров и услуг. При этом купля-продажа полноценных объектов недвижимости делает возможным определение их рыночной цены, а для различных операций, включая и налогообложение, – рыночную стоимость.

Одной из существенных, возможно – главной характеристикой российского рынка недвижимости, является практическое отсутствие рынка земли. Говорить о создании рынка земли в России можно только в том случае, когда в коммерческий оборот будет вовлечено не менее 60% земель, что произойдет по мнению экспертов не ранее 2015-2020 годов. В 2007 году, по данным исследований, в частной собственности находилось около 0,4% земельных участков.

Кризис как возможность развития или стагнация?

События, происходящие недавно на мировых рынках недвижимости, так или иначе меняют конъюнктуру российского рынка недвижимости. Как показывает практика, наиболее сложная ситуация складывается на рынке коммерческой недвижимости России, где в данный момент наблюдается стагнация. С начала 2008 года по значительному количеству сделок переговоры были приостановлены, постоянно сокращается финансирование многих проектов. Тем не менее, основы рынка коммерческой недвижимости остаются прочными. Несмотря на то, что происходит достаточно значительный отток капитала за рубеж, спрос на товары и услуги в России по-прежнему высок, и в итоге по нашему мнению рынок вернется на прежние позиции.

Таким образом, мировой финансовый кризис практически положил конец российскому рынку коммерческой недвижимости, на котором доминировали продавцы. Тем не менее, на наш взгляд, как только падение достигнет самой низшей точки, рынок вернется на прежние позиции быстрее, чем западные рынки недвижимости, так как характерной чертой российского рынка является его расширение. Внутренний потенциал спроса на коммерческую недвижимость довольно высок, особенно в Москве и Московской области. Так, по данным Москомстата, на каждого москвича в среднем приходится 13 кв. м жилой площади, в то время, как на жителя Парижа - 29 кв.м, Токио - 40 кв. м. В Москве на 1000 жителей

приходится около 80 кв. м торговых площадей, в Лондоне - 180 кв. м, в Праге - 310, Париже - 390, в Мадриде и Варшаве - по 430 кв. м.

Как видим, данные по обеспеченности недвижимостью показывают большие резервы для роста рынка недвижимости в России. Однако ресурсная обеспеченность этого роста дает сегодня основания для сдержанного оптимизма. Это связано с низким, а в условиях кризиса еще и нестабильным, уровнем доходов населения, а также с опасениями инвесторов вкладывать средства в долгосрочные проекты развития строительства.

Таким образом, анализ состояния рынка коммерческой недвижимости с учетом его характерных особенностей, проявляющихся в условиях мирового экономического кризиса, позволяют сделать следующие основные выводы:

- коммерческая недвижимость остается привлекательной, прежде всего из-за востребованности и высокой доходности вложения средств в этой сфере бизнеса;
- в долгосрочной перспективе денежные инвестиционные вложения обязательно окупятся и обеспечат в конечном итоге прибыльность произведенных затрат.

10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные;
- торговые;
- складские;
- производственные.

На *рынке офисов* сформировалось три основных сектора:

Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий, а также помещения на первых этажах жилых домов. Это помещения с минимальной отделкой и ремонтом невысокого качества, без сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Рынок торговых помещений.

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Как показывает практика, в Москве, например, ставки арендной платы становятся недоступными для российских торговых фирм, продающих дешевые товары для населения. Их место занимают фешенебельные магазины. Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте,

а затем покупают его. Получает развитие практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля с автомашин или из контейнеров.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является *рынок складских помещений*. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. Особо выделяются таможенные склады.

В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости.

Для вновь образующихся производственных структур, для репрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. В связи с продолжающимся экономическим кризисом продажа предприятий как имущественных комплексов не получила широкого распространения. Из-за несовершенства методической базы и опасений социального характера пока не распространяется процедура банкротств.

Наибольший интерес деловые круги проявляют к промышленной недвижимости, расположенной в регионах, из-за значительной дешевизны. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

Проведя сегментацию рынка коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что сегментом рынка, к которому относится объект оценки, является:

Рынок нежилых помещений, относящийся к третьему сектору, с минимальным набором коммуникаций, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности

Далее в отчете все выбираемые аналоги будут лежать именно в этом сегменте рынка, где будут изучаться возможные скидки и другие факторы.

10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Выделяют следующие факторы, определяющие величину спроса на недвижимость⁴

- динамика доходов физических и юридических лиц, их платежеспособность;
- условия и доступность финансирования (в том числе доступность кредитных ресурсов);
- полезность торговой недвижимости (ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости)
- динамика арендных ставок торговой недвижимости относительно динамики цен предложений.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособности спроса ведет к депрессии на рынке.

Результатом роста **спроса** на недвижимость (без учета инфляционной составляющей) является рост арендной платы и цен продажи недвижимости.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

К факторам, определяющим величину **предложения**⁵, относят:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- объемы нового строительства и затраты на него, включая: интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья; положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства; текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты; соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости; затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса.

Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и арендных ставок, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет.

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

Таблица 10 - Срок экспозиции на рынке коммерческой недвижимости, по объектам, которые рекламировались в последней неделе текущего месяца (рынок продажи)

Показатели / Тип объекта	Офисные	Торговые
Всего объектов*	889	1 215
Из них присутствовало в последней неделе месяца	818	1 102
Средний срок экспозиции, недель	50,2	49,0

⁴ Факторы, определяющие величину спроса недвижимости, <http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html>, Асаул А.Н, Карасев А.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001, http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm

⁵ Факторы, определяющие величину спроса // <http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html>

Таблица 11 - Срок экспозиции на рынке коммерческой недвижимости, по объектам, которые рекламировались в последней неделе текущего месяца (рынок аренды)

Показатели / Тип объекта	Офисные	Торговые
Всего объектов*	1 543	1 280
Из них присутствовало в последней неделе месяца	1 300	1 069
Средний срок экспозиции, недель	27,8	28,1

Примечание: * число объектов после нормирования

По оценкам аналитиков рынка недвижимости, при заполняемости более 90% на рынке аренды офисов формируется рынок арендодателя (по сути, спрос в этой ситуации превышает предложение). При заполняемости на уровне 85-90% ситуация является более-менее равновесной (спрос и предложение сбалансированы, арендаторы имеют выбор предложений, а собственники объектов получают нормальную доходность). При заполняемости ниже 85% рынок становится рынком арендатора, предложение превышает спрос.

Что касается условий аренды и структуры арендных ставок, то необходимо отметить следующее. Как правило, ставка, озвученная арендодателем, уже включает в себя НДС (в случае, если организация не работает по упрощенной схеме налогообложения) и некоторые обязательные платежи (уборка общих помещений, охрана здания). Случаи, когда за подобные эксплуатационные расходы начисляется дополнительная плата, редки, хотя и случаются, причем каких-то общепринятых правил здесь нет, и дополнительная наценка может составлять от 10 до 35% от арендной платы. В ставку включаются также коммунальные платежи за водоснабжение и тепло, а что касается электроэнергии, то здесь встречается два подхода - либо плата также включена в арендную ставку, либо оплачивается отдельно по счетчику.

В большинстве объектов в ставку не входит оплата услуг связи (телефон, интернет), хотя есть единичные случаи, когда ставка включает городские телефонные переговоры, а отдельно оплачиваются только междугородняя связь. Большинство объектов не включают в ставку стоимость уборки самого офиса, мотивируя это тем, что у арендаторов могут быть разные требования, и это оговаривается индивидуально.

В условиях договора аренды может включаться обеспечительный платеж. Обеспечительный взнос, или страховой депозит – денежная сумма, которую арендатор выплачивает собственнику при заключении договора аренды. Она остается на расчетном счете собственника в течение всего срока аренды, и которая возвращается в случае прекращения действия договора в полном объеме или засчитывается в счет последнего периода срока аренды. Как правило, в случае просрочки арендных платежей, и в ряде других случаев арендодатель имеет право удовлетворить свои требования за счет суммы указанного депозита. В заключаемых договорах обеспечительные платежи именуется по-разному: гарантийный платеж, обеспечительный взнос, страховой депозит и т. п. Их размер, как правило, равен арендной плате за один или несколько месяцев.

Кроме потока дохода, который способна генерировать торговая недвижимость, немаловажную роль играет и цена технической эксплуатации здания. Неоправданно завышенные эксплуатационные затраты, равно как и экономия средств, приводят к снижению доходности объекта торговой недвижимости. В первом случае из-за снижения эффективности, во втором – из-за увеличения затрат на устранение возникающих аварий и технических проблем и одновременно с этим – потерей привлекательности помещений как у арендаторов, так и посетителей. Таким образом, вопрос определения справедливой цены эксплуатации недвижимости становится ключевым для каждого собственника.

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

В таблице 12 приведен анализ основных ценообразующих факторов.

Таблица 12 - Основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости

Группа факторов	Анализ факторов
<i>Факторы, отражающие условия сделки</i>	
Возможность торга	Отражает снижение цены предложения в процессе торга. Величина

	фактора зависит от развитости и активности рынка
Передаваемые права	Отражает влияние оформленных прав на объект недвижимости на его стоимость. Оформленное право собственности у объекта повышает его стоимость
Условия финансирования	Учитывает, что типичным при сделке с объектом недвижимости является денежный расчет единой суммой. В случае отличия данного фактора от типичного, например, наличие льготного кредитования продавцом или рассрочки платежа, стоимость объекта может быть увеличена
Условия продажи	Отражает отсутствие нетипичных условий сделки, например, сокращенного срока реализации, продажи в рамках банкротства, на аукционе, то есть всего того, что может повлиять на стоимость недвижимости как в сторону снижения, так и в сторону ее увеличения (аукцион)
Условия рынка (время продажи)	Учитывает время, прошедшее от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Оказывает влияние на стоимость объекта в зависимости от ситуации и тенденций на рынке недвижимости
<i>Факторы, отражающие свойства объекта</i>	
Местоположение	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Выгодное расположение объекта соответствующего функционального назначения повышает его стоимость, и наоборот.
Площадь	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м
Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций	Отражает влияние набора инженерных коммуникаций на стоимость объекта недвижимости. В случае отсутствия каких-либо стандартных для данного объекта коммуникаций стоимость недвижимости снижается
Другие факторы	В связи со слабой унификацией объекта недвижимости могут возникнуть иные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости и отражающие его индивидуальность

Факторы, влияющие на стоимость торгово-офисной недвижимости и сходными типами объектов

• Месторасположение.

По мнению профессора Сергея Викторовича Грибовского, автора книги «Оценка стоимости недвижимости», «местоположение является одним из важнейших факторов стоимости. По оценкам специалистов, фактор местоположения на 70-80% определяет вариацию цены объекта недвижимости».

(Источник: «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В. (Маросейка, М., 2009г.), стр.91)

Корректировка на месторасположение представляет собой отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенных в местах с высоким трафиком, к удельной цене аналогичных участков в местах с низким трафиком.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

К элементам фактора местоположения относятся:

- престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей;

- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами;

- транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Месторасположение в недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки.

Каким бы визуально-привлекательным не был объект, вдали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости.

Таблица 13 - Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району

Отношение цен торгово-офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1;00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 134, табл. 45.

• **Скидка на торг**

Помимо основных факторов, влияющих на стоимость офисной недвижимости, Л.А. Лейфер выделяет процентную поправку, называемую скидкой на торг или уторговывание.

«Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, которую называют «скидка на торг».

Таблица 14 - Корректирующий коэффициент на уторговывание «Скидка на торг»

Активный рынок. Скидки на арендные ставки	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2	8,6	9,7
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,4	7,8	9,0
Высококласная торговая недвижимость	8,4	7,8	9,0
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0	10,4	11,7

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с.279, табл. 168.

Таблица 15 - Расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 148, табл.59.

- **Общая площадь (фактор масштаба).**

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости офисных помещений в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

По данным опроса агентов, специализирующихся на продаже офисной недвижимости Самарской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. В силу чего, возникает необходимость внесения корректировки на площадь оцениваемых объектов.

Таблица 16 - Корректирующие коэффициенты по общей площади (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
	50-100	0,98	1	1,05	1,1	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	1	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	1	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1	1,04	1,05
	1500-3000	0,8	0,82	0,86	0,9	0,94	0,97	1	1,02
	>3000	0,78	0,8	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 186, табл. 101.

• **Тип здания.** На спрос коммерческих площадей оказывает влияние тип зданий, выделяют встроенные помещения и отдельно стоящие здания.

Таблица 17 - Корректирующий коэффициент тип здания (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) по цене предложения

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 206, табл. 104.

• **Этаж/Этажность.** Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например. Выделяют следующие категории расположения: подвал/ этажи выше 2-го / 1 этаж.

Таблица 18 - Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	Цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	Подвал	0,75	0,83	0,9	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 218, табл. 115.

- **Отдельный вход.** Стоимость объекта с отдельным входом, всегда будет выше, чем у аналогичного без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях.

Таблица 19 - Корректирующий коэффициент на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 221, табл. 117.

- **Физическое состояние здания.**

Если речь об аренде, то наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендаторы увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату.

При продаже все относительно — продавец, естественно, хочет «отбить» затраты на произведенный ремонт, покупателю не всегда нужно именно такое состояние.

Таблица 20 - Корректирующий коэффициент физического состояния объекта

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		хорошее	удовл.	Неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	Неудовл.	0,6	0,73	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 236, табл. 175.

- **Физическое состояние отделки.**

Таблица 21 - Корректирующий коэффициент состояния отделки

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1,00	0,91	0,78	0,64
	Требует косметического ремонта	1,10	1,00	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,28	1,16	1,00	0,82
	Отделка «люкс»	1,56	1,43	1,22	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018, под ред. Лейфера Л.А. с. 244, табл. 144.

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

Социально-экономическое положение региона

Анализ социально-экономического положения Новосибирска показывает разнонаправленность основных показателей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. При небольшом повышении одних показателей произошло снижение других. Вышесказанное подтверждает, что последствия мирового финансово-экономического кризиса, которые проявились и в России, затронули все отрасли хозяйствования.

Замедление темпов роста розничной торговли, вызванное, в том числе, снижением покупательской способности населения, ухудшением финансового состояния компаний, ослаблением курса рубля относительно иностранных валют, негативно сказывается на уровне спроса в сегменте торговой недвижимости. Тем не менее, в настоящее время существующий объем спроса пока еще способен поглощать новое предложение.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно «Федеральным Стандартам оценки №1», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г № 297, существуют три общепринятых подхода к определению стоимости объекта оценки:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

11.1 Процесс оценки объекта оценки в части применения затратного подхода

Затратный подход (Cost Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход, в частности при отсутствии вторичного рынка на объекты оценки. Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным. Во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений машины одной и той же модели, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга. Во-вторых, может оказаться, что модель оцениваемой машины снята с производства.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода возможно, т.к. Заказчиком представлена вся необходимая информация для расчета рыночной стоимости объектов затратным подходом и объекты не содержат в себе никаких особенностей, препятствующих определению их стоимости в рамках затратного подхода.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст.14 Ф3-135 «Об оценочной

деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

11.2 Процесс оценки объекта оценки в части применения доходного подхода

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

Оценка рыночной стоимости недвижимости осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». В разделе VII указанного стандарта содержится условия применения подходов к оценке, а также описание методов определения рыночной стоимости недвижимости в рамках каждого из подходов. В таблице 13 представлено краткое описание методов оценки рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода согласно ФСО № 7.

Таблица 13 - Краткое описание методов оценки недвижимости в рамках доходного подхода к оценке

Метод	Применение
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
Метод дисконтирования денежных потоков	Стоимость объекта определяется путем дисконтирования потоков доходов с произвольной динамикой изменения во времени по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
Метод капитализации по расчетным моделям	Капитализация доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом в соответствии с п. 11 ФСО № 1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 23а ФСО № 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В соответствии с п. 23 ФСО № 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Оцениваемый объект капитального строительства представляет собой здание торгового комплекса, то есть недвижимость, относящейся к категории доход приносящей. При этом фактическое использование объекта оценки на дату оценки совпадает с его назначением: здание использовалось в качестве гипермаркета продовольственных и непродовольственных товаров, а также часть помещений сдавалась в аренду под магазины различного вида товаров и услуг. В то же время в открытых источниках информации имеются данные, позволяющие определить типичные доходы и расходы, возникающие в процессе эксплуатации аналогичных объектов недвижимости. Следовательно, применение доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта капитального строительства в данном случае возможно.

В то же время доходный подход основан на принципе ожидания доходов, приносимых единым объектом недвижимости (объект капитального строительства с земельным участком). Оценка стоимости объекта капитального строительства возможна с использованием метода капитализации, основанном на распределении потока доходов от единого объекта между земельным участком и объектом капитальности строительства при известной стоимости права на земельный участок.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г № 297, а также, ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от использования доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки

11.3 Процесс оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода

Сравнительный подход (sales comparison approach). Оценка стоимости объекта в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

1. Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка. При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
2. Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
3. Выявление ценообразующих факторов.
4. Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 328 от 1 июня 2015 г. недостаток информации, позволяющей идентифицировать объекты оценки, а также недостаток рыночной информации в основном ценовом сегменте, в котором будут реализованы объекты оценки, позволяющей получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, является основанием для отказа от его использования.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки

12 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

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

2. Расчет стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта недвижимости. В основе расчета затрат на воспроизводство или замещение лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату. В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на воспроизводство или замещение: - метод сравнительной единицы; - метод разбивки по компонентам; - метод количественного обследования.

3. Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.

4. Определение стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

5. Суммирование полученных затрат на воспроизводство или замещение и земельного участка для получения рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

В рамках затратного подхода в настоящем отчете применен метод сравнительных единиц, при котором рассчитывается стоимость строительства новой сравнительной единицы аналогичного объекта с корректировкой на имеющиеся различия и умножением на количество единиц оцениваемого объекта с использованием укрупненных удельных показателей (УПВС) с последующим вычитанием накопленного износа.

12.1 Определение стоимости затрат на замещение объекта оценки

Стоимость затрат на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. В данном случае рассчитывалась стоимость замещения объекта оценки как стоимость нового строительства, представляющая собой затраты на создание копии объекта в ценах на дату оценки за минусом накопленного износа.

При определении стоимости замещения зданий и сооружений затратным подходом был использован метод определения стоимости строительства точной копии объектов оценки, с учетом сложившихся на дату оценки рыночных цен в строительстве индексов изменения цен для пересчета этих показателей в уровень цен на 2021 г и за вычетом износа объекта оценки.

Основная формула расчета:

$$СЗ = (ПИ * ПП + КИ) * НДС, \quad (12.1)$$

где: СЗ – стоимость замещения;

ПИ – прямые издержки – расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте;

КИ – косвенные издержки – расходы, необходимые для организации и сопровождения процесса строительства. В настоящем отчете под косвенными издержками понимаются затраты на подключение объекта к коммуникациям. Так как объект оценки не подключен к коммуникациям, то рассчитывать затраты на подключение к сетям не следует.

ПП – Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным. Прибыль предпринимателя принимается на основе данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2018. Согласно табл.45, стр. 95 Справочника, прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство универсальных объектов составляет 15,3% (среднее значение расширенного интервала)

12.1.1 Прямые издержки (стоимость строительства)

По своим характеристикам и конструктивному исполнению состав оцениваемых объектов приближен к объектам, описанным в сборниках Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Пересчет в уровень фактических цен производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень цен принята стоимость в уровне цен 1984 года.

$$PI = BC_{69} \times S_{Kl} \times SI_{1984} \times K_{Tr84} \times SI_{2021} \times V, \quad (12.2)$$

где: BC_{69} – восстановительная стоимость 1м³ здания в ценах 1969г. руб. (сборник УПВС);

S_{Kl} – поправочные коэффициенты, учитывающие климатический район объекта оценки, территориальный коэффициент, несоответствие объекта оценки аналогу, группу капитальности (сборник УПВС);

SI_{1984} – индекс пересчета восстановительной стоимости из цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года);

K_{Tr84} – территориальный коэффициент к SI_{1984} (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года)

$SI_{1984-2021}$ – индекс изменения стоимости с 1984 к 2021 г. Индекс определен на основании Письма от 14.12.2018 г. № КЦ/2018-12ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2018 года» (<https://mooml.com/d/dokumenty-sistemy-normativnykh-dokumentov-v-stroitelstve/8-normativnye-dokumenty-po-ekonomike/k-81-tsenoobrazovanie-i-smety/46579/>). Индекс для Новосибирской области равен 256,2

V – строительный объем, куб. м.

Оцениваемый объект недвижимости расположены в Новосибирской области и относятся ко 2 территориальному поясу и 1 климатическому району согласно сборнику Госстроя СССР «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов».

Накопленный износ определяется по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}}) \quad (12.3)$$

где: $I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта;

$I_{\text{функ}}$ – функциональный износ объекта;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ объекта.

В таблице 17.1 указан расчет стоимости затрат на замещение объектов недвижимости.

12.1.1 Расчет накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический;
- функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

Физический и функциональное устаревание подразделяют на устранимый и неустранимый. Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ определялся методом срока жизни по формуле:

$\text{Ифиз} = \text{Эффективный возраст} / \text{Нормативный срок жизни}$.

Нормативный срок жизни определялся на основе данных Сборника «Настольная книга практикующего оценщика»

Таблица 14 – Определение физического износа объектов оценки

Наименование	Хранилище 21
Нормативный срок жизни	100
Фактический срок жизни	31
Эффективный возраст	61
Остаточный срок жизни	39
Физический износ	61

Таблица 15 - Расчет стоимости затрат на замещение объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1
1	Дата ввода в эксплуатацию	1989
2	Протяженность	939,6
3	Наименование сборника УПВС	
4	Стоимость единицы измерения согласно сборнику УПВС	11,2
5	Поправка на климатический район	1
6	Корректировка на группу капитальности	1
7	Индекс перевода цен в уровень 1984г.	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексу перевода в уровень цен 1984г.	1,03
9	Индекс перевода цен в уровень 2019г.	256,2
10	Общий индекс перевода цен в уровень 2019г. (п.7*п.8*п.9)	308,74662
11	Итого стоимость 1 ед.изм в ценах 2019г.	3 458
12	ИТОГО стоимость замещения, руб.	3 249 101
13	Прибыль предпринимателя, %	1,15
14	НДС 20%	1,2
15	Полная восстановительная стоимость, руб., в т.ч. НДС 20%	4 483 759,70
16	Физический износ, руб.	2 717 158
17	Физический износ, %	61
18	Функциональный износ, руб.	0,00
19	Функциональный износ, %	0,00
20	Внешний износ, руб.	0,00
21	Внешний износ, %	0,00
22	Общий износ, руб.	0
23	Общий износ, %	61
24	Итоговая рыночная стоимость объекта, руб., в т.ч. НДС 20%	1 766 601,00

Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет 1766601 рубль, в т.ч. НДС 20%

13 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Процедура согласования результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. На данном этапе оценки, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов. Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов. Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта.

Различные подходы и методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости определяется обоснованным суждением оценщика. Решение вопроса, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждым методом взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два базовых метода взвешивания:

- метод субъективного взвешивания;
- метод иерархий.

Цель обоих методов – определить единое значение, но если при субъективном взвешивании Оценщик опирается на собственный опыт, то метод иерархий является методом математического взвешивания.

В настоящем отчете был применен метод иерархий (математического взвешивания).

Метод математического взвешивания представляет проблему согласования результатов в виде иерархий. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, которые имеют следующий вид:

- верхний уровень – цель;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – результаты оценки, полученные на основе различных подходов.

Согласование – анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных методов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки проводится в несколько этапов:

- выбор критериев, определяющих использование метода к оценке;
- определение степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений;
- определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям;
- расчет степени важности методов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке недвижимости, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достаточность и достоверность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Определяется оценщиком экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта. Определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке

Оценщиком был применен один подход из трех существующих – доходный. Оценщик отказался от применения сравнительного и доходного подходов (см. раздел 12.). Доходному подходу присвоен удельный вес 100%

В таблице 13 приведен расчет итоговой рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды (годовой арендой платы) объекта оценки.

Таблица 13 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды (годовой арендой платы) объекта оценки

Наименование подхода	Удельный вес	Рыночная стоимость объекта по данному подходу	Согласованная рыночная стоимость, руб. в год, в т.ч. НДС 20%
Затратный подход	1	1766601	1766601
Сравнительный подход	0	0	0
Доходный подход	0	0	0
ИТОГО			1766601

Рыночная стоимость объекта оценки: Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151, по состоянию на 25 мая 2021г. составляет (в т.ч. НДС 20%):

1766601 (Один миллион семьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот один) рубль 00 копеек

**15 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА
ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ГODOVOЙ АРЕНДОЙ
ПЛАТЫ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рыночная стоимость объекта оценки: Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Кадастровый номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер 23. Этажность 1. Адрес: Новосибирская область, Каргатский район, г. Каргат, Военный городок №151, по состоянию на 25 мая 2021г. составляет (в т.ч. НДС 20%):

1766601 (Один миллион семьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот один) рубль 00 копеек

Директор ООО «Абсолют»



Кайнова Н.М.

Оценщик

Баженова Ю.В.

16 СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
3. Налоговый кодекс Российской Федерации;
4. Земельный Кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями;
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р;
11. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
12. СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений;
13. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р);
14. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол №5 от 18.09.2008);
15. Методика определения физического износа гражданских зданий № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.;
16. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости. Учебник для ву-зов - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009;
17. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2008;
18. Варламов А. А., Комаров С. И. Оценка объектов недвижимости: учебник. – М.: ФОРУМ, 2010;
19. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Издательство «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003;
20. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. М.: Маросейка; Книжная Линия, 2014;
21. Елекоева Т. Выгодны ли сейчас инвестиции в коммерческую недвижимость, <http://www.gazeta.bn.ru/articles/2011/03/21/81345.html>;
22. Кочубеевский Е. И. Типы объектов-аналогов доходной недвижимости // Оценочная деятельность. № 1, 2008. [Электронный доступ]: http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_60-62.pdf;
23. Нечаев В. Л., Ракова Н. В. Анализ факторов доходности коммерческой недвижимости методом главных компонент, <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/88dc4c4486b320a95bfa106e2d6fb29c7640ffd6590474d98f3a9f5d299038aa/%D0%90%D0%9D%D0%90%D0%9B%D0%98%D0%97+%D0%A4%D0%90%D0%9A%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%9E%D0%92+%D0%94%D0%9E%D0%A5%D0%9E%D0%94%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%98+%D0%9A%D0%9E%D0%9C%D0%9C%D0%95%D0%A0%D0%A7%D0%95%D0%A1%D0%9A%D0%9E%D0%99+%D0%9D%D0%95%D0%94%D0%92%D0%98%D0%96%D0%98%D0%9C%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%98.pdf>;
24. Орлов А. И. Менеджмент: Учебник: Издательство «Изумруд», 2003, http://www.aup.ru/books/m151/3_4.htm;
25. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – С.-Пб.: Издательство СПбГУ, 1997.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта оценки



Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАРГАТА
КАРГАТСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Транспортная, 14, г. Каргат, Новосибирская область, 632402
тел.: 22-388, тел./факс 21-000; <http://www.admkargat.ru>; e-mail: kargat@sibmail.ru
ОКПО 04035254 ОГРН 1025406026194 ИНН 5423100453 КПП 542301001

19.12.2013г. № 151
на № _____ от _____

Выписка из реестра муниципальной собственности города Каргата

По состоянию на 19.12.2013г.

№162

Объект	Здание хранилища, общей площадью 901 кв.м.
Адрес	Новосибирская область, г. Каргат, в/г №151
Форма собственности	Собственность города Каргата
Правоустанавливающие документы	Приказ заместителя Министра обороны Российской Федерации №290 от 9 апреля 2013г., Распоряжение главы города Каргата №135-р от 01.12.2013г., передаточный акт от 02.12.2013г.



И.о. главы города

В.В. Пономаренко



Баталова
22200

Форма утверждена
приказом Министерства юстиции
Российской Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20 мая 2008

Кадастровый номер --

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 50:219:501:028000060:0023

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание хранилища

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Новосибирская обл.</u>	
Район	<u>Каргатский</u>	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>город Каргат</u>
Населенный пункт	тип	<u>--</u>
	наименование	<u>--</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>--</u>
	наименование	<u>--</u>
Номер дома	<u>--</u>	
Номер корпуса	<u>--</u>	
Номер строения	<u>--</u>	
Субъект Российской Федерации	<u>--</u>	
Литера	<u>23</u>	
Иное описание местоположения	<u>Военный городок № 151 (г.Каргат НСО)</u>	

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 901,0, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства --

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1989

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 54:09:020112:0158

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Сведения об ограничениях (обременениях) зарегистрированных на 1 января 1999 г.: отсутствуют

1.10. Новосибирский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Свидетельство об аккредитации от 27.10.2007 № 000406

(наименование органа или организации)

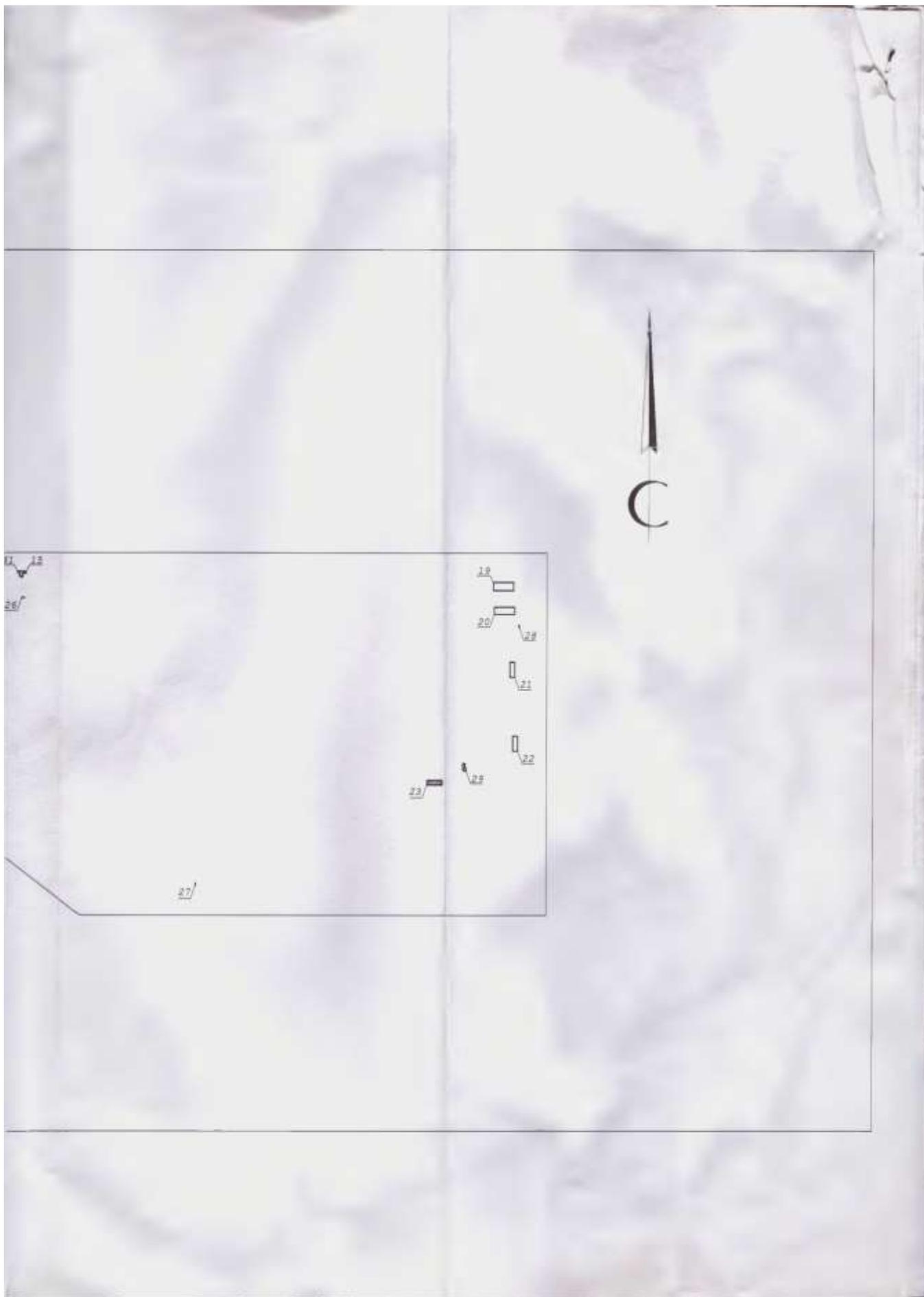
Начальник отдела



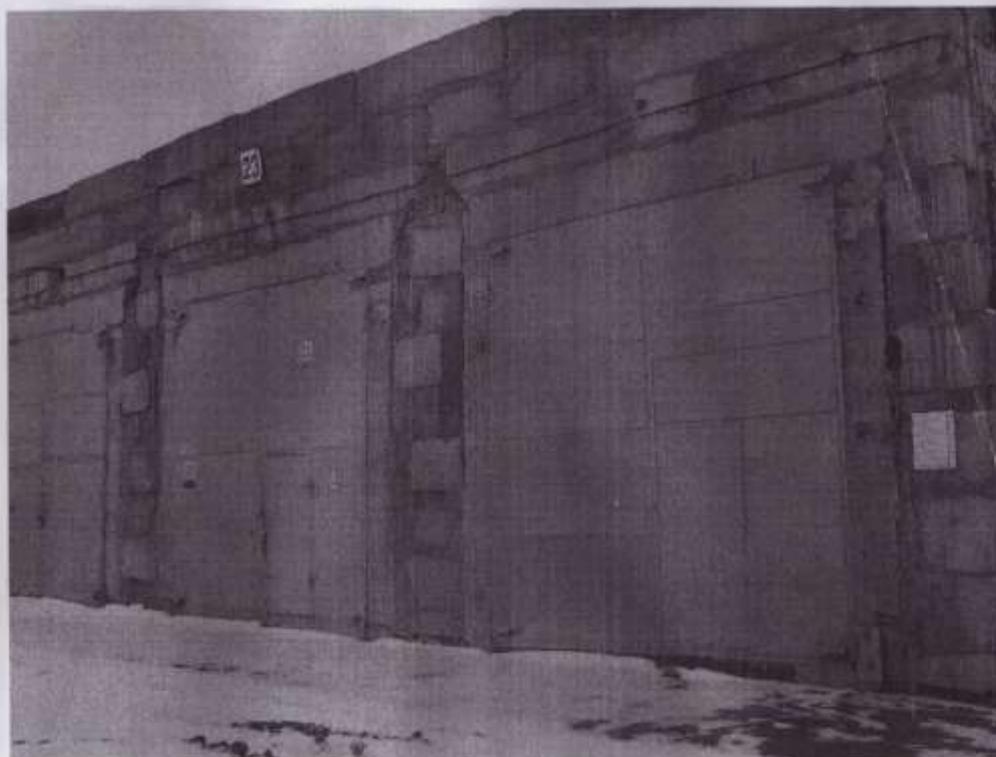
(подпись)

С.А. Кузнецов

(инициалы, фамилия)



БЛОЧНОЕ ХРАНИЛИЩЕ №23



Наименование объектов	Тип объекта	Состояние	Наименование хранимого имущества	Загруженность по паспорту тн (по ВВ)/ваг.	Загруженность фактически (по ВВ)/ваг.	Загруженность фактически брутто тн
Хранилище	БН-50	удовл.				

ХАРАКТЕРИСТИКА ХРАНИМЫХ ЗАПАСОВ

ПАСПОРТ ХРАНИЛИЩА

1	Год постройки здания	1989	8	Подъездные пути	Железнодорожные	—			
2	Материал	Стен	ж/б блоки	9	Наличие	Автомобильные	есть		
		Столбов	ж/б блоки			Системы отопления	—		
		Пола	бетон-асфальт			Системы вентиляции	естеств.		
		Потолка	ж/б перекрытие-бетон			Электроосвещения	—		
		Кровли	рубимаст-битум			Электросиловой подводки	—		
3	Внутренние размеры в м	Длина	54			Защитных валов	—		
		Ширина	17,4			Грозозащитных устройств	4		
		Высота	5,8			Пожарной сигнализации	—		
4	Общая площадь в м ²	939,6	Стационарных средств механизации ПРР			—			
5	Емкость	м ³	2362,4			Обработки сгораемых конструкций огнезащитными средствами	—		
		в 20-ти т. ваг.	63			Аппарелей (трапов) длина в м	—		
6	Нагрузка на 1 м ² пола в кг	Допустимая	4000			10	Для какого имущества предназначено	Группа	E2
		Фактическая	3847					Название	
		Дата определения	01.12.09						
7	Удаленность в м.	От других мест хранения	200			11			
		От ж/д путей	850						


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 24.01.2014 г.

Документы-основания:
Передаточный акт (с приложением) от 02.12.2013 г.
Распоряжение Администрации города Каргата Каргатского района Новосибирской области (с приложением) №135-р от 02.12.2013 г.
Приказ заместителя Министра обороны Российской Федерации (с приложением) №290 от 09.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
ГОРОД КАРГАТ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание хранилища, назначение: нежилое. Площадь: общая 901 кв.м. Инвентарный номер: 50:219:501:028000060:0023. Литер: 23. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, Военный городок №151

Кадастровый (или условный) номер:
54:09:000000:231

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
24.01.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-10/002/2014-20

Государственный регистратор:  / Матвеева Е. Н. /





54 AE 300118

Документы, подтверждающие правомочность Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Новосибирск
Новосибирский государственный
архитектурно-строительный
университет
(Сибстрин)

ДИПЛОМ

ВСБ 0855367



Решение
Государственной аттестационной комиссии

1 июля 2004

года

Кайновой

Юлии Васильевне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

СПЕЦИАЛИСТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ
по специальности
«Экспертиза и управление недвижимостью»



Президентский Государственный
аттестационный колледж

Ректор *А. Шинин*

М.П.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **34436**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 717111

Настоящий диплом выдан Жайновой Юлии Васильевне

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2004 г. по 30 сентября 2004 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (ИИ) Алтайском

государственном техническом

учебном заведении им. И.И. Делюжина

по программе "Оценка

стоимости

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 сентября 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Жайновой

Юлии Васильевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Генерал-директор государственной
аттестационной комиссии

Васильев

Город: Барнаул, год: 2004

Итого листов: 05/06

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 447



**УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

540800125703

Документ о квалификации

Регистрационный номер **5889/18**

Города Новосибирск

Год **2018**

Настоящее удостоверение подтверждает, что

Баженова Юлия Васильевна

с «05» февраля 2018 года по «24» февраля 2018 года

прошел(а) обучение в федеральном государственном
бюджетном образовательном учреждении
высшего образования

«Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»

по дополнительной профессиональной программе
повышения квалификации

**«Актуальные вопросы оценочной деятельности:
подготовка к квалификационному экзамену»**

в объеме 78 академических часов



Ректор

Секретарь



УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

540800125695

Документ о квалификации

Регистрационный номер **5881/18**

Города Новосибирск

Год **2018**

Настоящее удостоверение подтверждает, что

Баженова Юлия Васильевна

с «05» февраля 2018 года по «24» февраля 2018 года

прошел(а) обучение в федеральном государственном

бюджетном образовательном учреждении

высшего образования

«Новосибирский государственный университет

экономики и управления «НИНХ»

по дополнительной профессиональной программе

повышения квалификации

**«Актуальные вопросы оценки бизнеса: подготовка к
квалификационному экзамену»**

в объеме 72 академических часов



Ректор

Секретарь

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» октября 2019 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01253
номер свидетельства

Баженова
Юлия Васильевна
ИНН 541022258526

1
является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет
право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснояр, ул. Адыгейская набережная, д.98

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5691R/776/0000006/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5691R/776/0000006/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ООО «Агентство Экспресс-оценка»**
Местонахождение: 630078, г. Новосибирск, пл. Карла Маркса, д. 3, оф. 613
ИНН 5404241970

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, пред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «02» февраля 2021г. и действует до «01» февраля 2022г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Исполнительный директор
Козлов О.В./



ИЮЛОВА ЛУИЗА
ВАШ РИСК - МЕНЕДЖЕР
ТЕЛ. 8-983-315-06-00
LUIZA.PLV@GMAIL.COM

Страхователь:
ООО «Агентство Экспресс-оценка»
Баженова Ю.В./



Место и дата выдачи полиса:
г. Новосибирск
«27» января 2021 г.

Страховой Полис к Договору № 3821 PL 0001

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик» в подтверждение заключения Договора страхования № 3821 PL 0001 от «23» апреля 2021г., выдало настоящий Полис страхования на следующих условиях:

1	Страхователь, ИНН	Общества с ограниченной ответственностью «Абсолют» ИНН: 5404032991
2	Адрес	630091, г. Новосибирск, ул. Романова, д. 39, оф. 100
3	Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
4	Выгодоприобретатели	заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	В соответствии с разделом 2 Договора страхования.
6	Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 апреля 2021г. и действует до 24 часов 00 минут 25 апреля 2022г.
7	Страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов и 00/100) рублей, агрегатная.
8	Страховая премия	уплачена полностью, п/п №23 19.04.2020г. 3 500,00 (Три тысячи пятьсот и 00/100) рублей
9	Список оценщиков	Баженова Юлия Васильевна, Казак Иван Михайлович

Страховой полис выдан в г. Новосибирск «23» апреля 2021 г.

Страховщик:

Старший менеджер
Новосибирского филиала АО "СОГАЗ"

_____/М.Д.Токовая
Доверенность № Ф38-211/20 от 30.12.2020г.

