

ОТЧЕТ №13/2015

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер 54:18:020102:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п.Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, для цели реализации имущества

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Газпром трансгаз Томск»

Оценщик:

Алейникова М.В.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ

ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

10 февраля 2015 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

11 февраля 2015 года

Санкт-Петербург
2015

Директору Новосибирского линейного производственного
управления магистральных газопроводов
Г-ну Шмону В.В.

Уважаемый Владимир Васильевич!

На основании Договора №13/2015/14/0008/15 от 09 февраля 2015 года Оценщиком Исполнителя ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад» была проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, в соответствии с Задаaniem на оценку, являющимся Приложением №1 к Договору.

Ниже представлено описание Объекта оценки:

| № п/п | Описание объекта | Инвен. № по бух. учету | Адрес объекта |
|-------|--|------------------------|--|
| 1 | Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840». Здание одноэтажное. Назначение: нежилое. Общая площадь объекта 135,6 кв. м. Объем 538 куб. м. Кровля шиферная, стены кирпичные. Фундамент: бетонные блоки. Перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные. Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - центральные (в настоящее время - все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены). Год постройки 1982. Здание состоит из трех нежилых помещений, имеющих отдельные выходы на земельный участок, соответственно общей площадью 64,8 кв. м, 51,8 кв. м, 19,0 кв. м. | 002011087 | Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14 |

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для цели реализации имущества в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, Оценщик пришел к заключению, что:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, рассчитанная по состоянию на 10 февраля 2015 года, округленно, с учетом НДС, составляет:

1 320 400 (Один миллион триста двадцать тысяч четыреста) рублей.

Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости Оценщиком ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

Алейникова М.В.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Основные факты и выводы | 5 |
| 1.1. Общие сведения..... | 5 |
| 1.2. Задание на оценку..... | 7 |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике | 9 |
| 1.3.1. Сведения о Заказчике оценки | 9 |
| 1.3.2. Сведения об Оценщике | 9 |
| 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки | 10 |
| 1.4.1. Основные допущения и ограничительные условия..... | 10 |
| 1.4.2. Особые допущения и ограничительные условия | 11 |
| 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности | 12 |
| 1.6. Вид определяемой стоимости..... | 12 |
| 1.7. Дата определения стоимости объекта оценки..... | 13 |
| 1.8. Дата составления отчета | 13 |
| 1.9. Ограничения и пределы применения полученного результата | 13 |
| 1.10. Основные термины и определения..... | 13 |
| 1.11. Содержание и объем работ для проведения оценки | 20 |
| 1.12. Источники информации, использованные при проведении настоящей оценки | 23 |
| 1.12.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 23 |
| 1.12.2. Нормативная и методическая литература | 24 |
| 1.12.3. Техническая, справочная и специальная литература | 24 |
| 1.12.4. Сайты Интернет | 25 |
| 1.13. Основные принципы, используемые в оценке..... | 25 |
| 2. Описание объекта оценки | 27 |
| 2.2. Общие сведения об объекте оценки | 27 |
| 2.3. Имущественно-правовой статус | 27 |
| 2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 28 |
| 2.5. Характеристика местоположения объекта оценки | 35 |
| 2.5.1. Описание местоположения объекта оценки | 35 |
| 2.4.1. Описание локального района расположения объекта оценки | 38 |
| 2.6. Позиционирование объекта оценки | 38 |
| 3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость | 40 |
| 3.1. Краткий анализ социально-экономического положения Российской Федерации в 2014 году | 40 |
| 3.2. Краткий анализ социально-экономического положения Новосибирской области | 43 |
| 3.3. Краткий анализ рынка недвижимости Новосибирской области..... | 46 |
| 4. Анализ наиболее эффективного использования | 51 |
| 4.2. Критерии выбора | 51 |
| 4.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного | 52 |
| 4.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися на нем улучшениями..... | 52 |
| 5. Процесс оценки..... | 57 |
| 5.1. Анализ применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества..... | 57 |
| 5.1.1. Предпосылки применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости | 57 |
| 5.1.2. Предпосылки применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости | 57 |
| 5.1.3. Предпосылки применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости | 59 |
| 5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением затратного подхода..... | 61 |
| 5.2.1. Общее описание затратного подхода | 61 |

| | |
|--|----|
| 5.2.2. Расчет рыночной стоимости права собственности на улучшения | 61 |
| 6. Согласование результатов | 76 |
| 7. Сертификат оценки..... | 77 |
| 8. Приложения | 78 |
| Копии документов Оценщика..... | 78 |
| Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 82 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №13/2015/14/0008/15 оказания услуг по оценке от 09 февраля 2015 года, заключенного между ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», именуемое в дальнейшем Исполнитель, и ООО «Газпром трансгаз Томск», именуемое в дальнейшем «Заказчик», специалистом Исполнителя выполнены работы по оценке рыночной стоимости объекта оценки для цели реализации имущества, в соответствии с Задаaniem на оценку, являющимся Приложением №1 к Договору №13/2015/14/0008/15 от 09 февраля 2015 года.

1.1. Общие сведения

Таблица 1
Основные факты и выводы

| Основные данные об объекте оценки | |
|--|---|
| Объект оценки | Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» |
| Краткое описание Объекта оценки | Здание одноэтажное. Назначение: нежилое. Общая площадь - 135,6 кв. м. Объем 538 куб. м. Кровля шиферная, стены кирпичные. Фундамент: бетонные блоки. Перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные. Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - центральные (в настоящее время - все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены). Год постройки 1982. Здание состоит из трех нежилых помещений, имеющих отдельные выходы на земельный участок, соответственно общей площадью 64,8 кв. м, 51,8 кв. м, 19,0 кв. м. |
| Адрес Объекта оценки | Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14 |
| Краткое описание имущественных прав | Право собственности |
| Собственник Объекта оценки | ООО «Газпром трансгаз Томск» |
| Ограничения и обременения | Не зарегистрировано |
| Перечень документов по Объектам оценки, использованных при проведении оценки | <ul style="list-style-type: none"> • Задание на оценку; • Свидетельство серия 54АГ №179525 от 01 ноября 2007 года о государственной регистрации права собственности на здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840»; • Свидетельство серия 54АГ №228428 от 26 января 2008 года о государственной регистрации права собственности на земельный участок; • Кадастровый паспорт здания №54/201/14-8197 от 15 января 2014 года; • Кадастровый паспорт земельного участка №54/201/12-173964 от 05 октября 2012 года; • Выписка №69:401/2004-37899 из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности; • Экспликация к поэтажному плану объекта - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840»; • Распоряжение с Приложениями №1529-р от 09 декабря 2008 года о предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков в аренду; • Заявление №901ю от 01 сентября 2014 года о переводе здания из нежилого в жилое; • Ответное письмо на заявление №901ю от 01 сентября 2014 года из Администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области; • Акт обследования помещения №1 от 15 октября 2014 года; • Заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания №1 от 15 октября 2014 года; • Уведомление о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение от 17 октября 2014 года; • Распоряжение №88-р от 17 октября 2014 года Администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области. |
| Данные об отчете | |
| Дата осмотра объекта оценки | 10 февраля 2015 года |

| | | |
|--|--|----------------------|
| Дата проведения оценки | С 10 февраля 2015 года по 16 февраля 2015 года | |
| Дата составления отчета | 11 февраля 2015 года | |
| Пределы применения полученного результата | На основании ФСО №1 использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета (то есть до 11 августа 2015 года) | |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для цели реализации имущества | |
| Вид оцениваемой стоимости | Рыночная стоимость | |
| Основание для проведения оценки | Договор №13/2015/14/0008/15 от 09 февраля 2015 года | |
| Результаты расчетов стоимости Объекта оценки | | |
| Наименование подхода | Стоимость, полученная в результате расчетов, с учетом НДС, руб. | Вес при согласовании |
| Сравнительный подход | Не применялся | |
| Доходный подход | Не применялся | |
| Затратный подход | 1 320 400 | 1,0 |
| Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом НДС, округленно, составляет: | | |
| 1 320 400 (Один миллион триста двадцать тысяч четыреста) рублей | | |

1.2. Задание на оценку

Далее приводится задание на оценку в соответствии с Приложением №1 к Договору №13/2015/14/0008/15 оказания услуг по оценке от 09 февраля 2015 года.

Приложение № 1
к Договору № 13/2015/14/0008/15 оказания услуг по оценке
от «09» февраля 2015 года

Задание на оценку

| | |
|---|--|
| Объект оценки | здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» |
| Тип объекта оценки | Объект недвижимого имущества |
| Адрес объекта оценки | Новосибирская обл., Мошковский р-н, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, ул. Октябрьская, 14 |
| Описание объекта | Инвентарный номер по бухгалтерскому учету 002011087 Здание одноэтажное. Назначение: нежилое. Общая площадь объекта 135,6 кв.м. Объем 538 куб м. Крыша шиферная, стены кирпичные. Фундамент: бетонные блоки. Перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные. Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение – центральные (в настоящее время – все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены). Год постройки 1982. Здание состоит из трех нежилых помещений, имеющих отдельные выходы на земельный участок, соответственно общей площадью 64,8 кв.м, 51,8 кв.м, 19,0 кв.м. |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности |
| Собственник объекта оценки | ООО «Газпром трансгаз Томск» |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для реализации |
| Ограничения по предполагаемому использованию результатов оценки | Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных целях (см. «Цели оценки»). Эффективный срок оценки – в течение 6 месяцев от даты составления отчета |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 10 февраля 2015 года |
| Дата проведения оценки | В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ИСПОЛНИТЕЛЕМ всех исходных документов |
| Информация об ограничениях, обременениях, сервитутах | Не выявлено |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> ➤ На объект оценки имеются все права собственности в соответствии с действующим законодательством; Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; ➤ Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета прав на земельный участок; ➤ Сведения, приведенные в документации, полученной от заказчика, считаются достоверными; ➤ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов; ➤ Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества; ➤ Заключение о стоимости содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в отчете стоимости. |
| Требования к проведению оценки | Оценка должна быть произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3, 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития, требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и с |

6

| | |
|-------------------------------|---|
| | использованием свода стандартов оценки (ССО 2010) Российского Общества Оценщиков (РОО). |
| Требования к отчету об оценке | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде отчета об оценке в письменной форме на бумажном носителе, на русском языке, в двух экземплярах и на электронном носителе (отсканированная версия отчета) в формате Adobe Acrobat. |
| Заключительные положения | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. ➤ Стоимость объекта оценки определяется в российских рублях, с учетом НДС 18 %. |

Заказчик:

Директор Новосибирского ЛПУМГ
ООО «Газпром трансгаз Томск»



В.В. Шмонин

Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»



М.В. Алейникова

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

1.3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2
Сведения о Заказчике

| Показатель | Характеристика |
|-------------------------------|--|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск» |
| ОГРН | 1027000862954, дата присвоения 16 сентября 2002 года |
| ИНН/КПП | 7017005289/540502001 |
| Местонахождение | Российская Федерация, 634029, г. Томск, пр. Фрунзе, д. 9 |
| Почтовый адрес | Российская Федерация, 630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, д. 241 |
| Банковские реквизиты | Р/счет 40702810600290000005 в Ф-Л ГПБ (ОАО) в г. Новосибирске. БИК 045004783. Кор/счет 30101810400000000783 |

1.3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3
Сведения об Оценщике и Исполнителе

| Показатель | Характеристика |
|---|--|
| Сведения об Оценщике | |
| Оценщик | Алейникова Мария Викторовна Оценщик 1 категории Генеральный директор |
| Трудовой договор | Трудовой договор №31 от 01 ноября 2013 года, заключен с ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», ИНН 6658158164 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации | Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №01601 от 28 ноября 2007 года |
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков | Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» |
| Местонахождение СРО | 107078, Россия, г. Москва, ул. Новая Басманная, 21-1 |
| Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности | <u>Основное:</u> Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» диплом ПП №106329 от 28 марта 2003 года <u>Повышение квалификации в области оценочной деятельности:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» по программе «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №053 от 06 марта 2006 года ➤ Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет по программе: «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №2941 от 15 апреля 2009 года ➤ НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет по программе «Синергия» «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный № 0494 от 31 августа 2012 года |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОАО Страхование Общество «ЯКОРЬ», страховой полис ОТ № 005831 от 02 октября 2014 года. Срок действия полиса с 01 ноября 2014 года по 31 октября 2015 года, страховая |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | сумма 30 000 000 рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 03 июня 2002 года |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Аврора Консалтинг Северо-Запад» |
| ОГРН | 1026602350576 |
| Дата присвоения ОГРН | 23.12.2002 г. |
| Банковские реквизиты | ИНН/КПП 6658158164/784001001 БИК 044525787 р/с 40702810500610000178 к/с 30101810100000000787 в ОАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва |
| Сведения о дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством | Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО Страховое Общество «ЯКОРЬ» на сумму 100 000 000 рублей. Полис к договору страхования ответственности оценщиков ОТ № 005833 от 02 октября 2014 года. Срок действия с 25 октября 2014 года по 24 октября 2015 года |
| 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 | |

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1.4.1. Основные допущения и ограничительные условия

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.
2. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
3. Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости, указанной в настоящем отчете.
4. Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы заказчиком, иными пользователями отчета, а также оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и Заданием на оценку.
5. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.
6. Оценщик не принимает на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Оценщик исходит из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит его профессиональному опыту.
7. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
8. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

9. Сведения, полученные оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
10. Оценщик не принимает на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Оценщик исходит из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит его профессиональному опыту.
11. Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещена без письменного согласия оценщика.
12. От подписавшего отчет оценщика, а также представителей юридического лица, с которым Оценщиком заключен трудовой договор, не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Мнение оценщика относительно установленной в отчете величины стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
14. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.
15. В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у оценщика, оценщик вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.

1.4.2. Особые допущения и ограничительные условия

Следующие особые условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объекты оценки. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась. В настоящем отчете оценке подлежало право собственности на земельный участок.
2. Согласно заданию на оценку, цель настоящей оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации имущества. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью и предполагаемым использованием настоящей оценки.
3. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами MicrosoftOfficeExcel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.
4. Оценщик не производил обмеры объекта оценки, его площадь и иные характеристики были приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, документов и результатов визуального осмотра.
5. На дату проведения оценки Выписки из ЕРГП по объектам подлежащим оценке не предоставлены. Таким образом, оцениваемое имущество рассматривается свободным от обременений и ограничений.
6. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки производится без учета прав на земельный участок.

Данные особые допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- ⇒ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 года № 256;
- ⇒ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 года № 255;
- ⇒ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 года № 254;
- ⇒ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25 сентября 2014 года, определяет требования к проведению оценки недвижимости.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением совета РОО от 18 декабря 2010 года, протокол № 284, которые обязательны к применению участниками ООО РОО при проведении работ по оценке недвижимого имущества, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года и 25 сентября 2014 года №№254, 255, 256 и 611 соответственно.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ.

1.6. Вид определяемой стоимости

Определяемой стоимостью в данном отчете является рыночная стоимость.

В соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3) и Федеральным стандартом оценки (ФСО № 2) «Виды стоимости» (раздел III, п. 6), рыночная стоимость определяется следующим образом: «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».

ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития №255 от 20 июля 2007 года, дает следующие пояснения:

- «Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

- Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

Рыночная стоимость объекта определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования (НЭИ). Это наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

1.7. Дата определения стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен по состоянию и в ценах на дату осмотра объекта - 10 февраля 2015 года.

1.8. Дата составления отчета

Дата составления отчета - 11 февраля 2015 года.

1.9. Ограничения и пределы применения полученного результата

Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, стандарты оценки и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты свершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, то есть в данном случае до 11 августа 2015 года.

Полученная итоговая величина стоимости объекта оценка может быть применена Заказчиком согласно цели и задачи оценки.

1.10. Основные термины и определения

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также Федеральным стандартам оценки (ФСО).

Оцениваемой стоимостью в данном отчете является **рыночная стоимость**.

В соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3) и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (п. 6) рыночная стоимость определяется следующим образом: «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:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было.
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Рыночная стоимость объекта определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования (НЭИ). Это наиболее вероятное использование имущества, которое является юридически допустимым, физически возможным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Содержание права собственности

1. собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом¹.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1

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

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

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

Прочие термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки

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

При определении **цены** объектов оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** объектов оценки определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объектов оценки определяется путем расчета стоимости объектов оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

¹ Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 209

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектами 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 и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

В данном разделе даются определения терминов, иное толкование которых невозможно.

Право собственности - право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Оценка - процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Объект оценки - любое имущество в совокупности с пакетом связанных с ним прав.

Субъект оценки - это профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями, и потребители их услуг (заказчики).

Оценка имущества - процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценка объектов недвижимости - определение стоимости объектов недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

Стоимость - экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке, в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стандарты оценки - правила оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываемые и утверждаемые в соответствии с законодательством.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях)

мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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;

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 объекта оценки;

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в последовательности процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

Восстановительная стоимость - стоимость воспроизводства копии имущества в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки.

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;

Полная стоимость воспроизводства есть совокупность затрат, требующихся на воспроизводство копии объекта из тех же или аналогичных материалов, рассчитанная в текущих ценах.

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.

Полная стоимость замещения есть текущая стоимость нового объекта, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта.

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

Остаточная стоимость - стоимость имущества с учетом износа.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть

устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- *физический износ*, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.);
- *функциональный износ*, или *функциональное устаревание* вызывается несоответствием характеристик имущества современным требованиям рынка с точки зрения дизайна, конструкции, качества материалов, эксплуатационных расходов, стандартов, производимой полезности;
- *внешний износ* вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.

Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Экономическая жизнь - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Действительный возраст - количество лет прошедшее с момента изготовления имущества.

Эффективный возраст - возраст, определяемый состоянием и полезностью оборудования.

Собственные средства - сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу, задолженности акционеров (участников) по взносам в уставный капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров

Заемные средства - денежные средства, полученные в виде ссуды на определенный срок. Часть денежных средств в бюджетах всех уровней, привлекаемая на возвратной и платной основах для обеспечения финансирования дефицита бюджета. Поступают однократно и участвуют в формировании бюджета только в том финансовом году, в котором они были привлечены. Формой их привлечения являются различные виды бюджетных заимствований. Заемные средства играют важную роль в реализации принципа сбалансированности бюджета, обеспечивая одновременно с доходами бюджета покрытие дефицита бюджета. Потребность в заемных средствах зависит от разных обстоятельств и факторов.

Инвестиции - средства, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности с целью получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Бывают внутренние по отношению к проекту и внешние. К внешним инвестициям относятся: средства инвесторов, субсидии, денежные заемные средства, средства в виде имущества, предоставляемого в аренду (лизинг).

Инвестиционный проект (ИП) - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков капитальных вложений в т.ч. ПСД и описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Эффективность ИП - категория, отражающая соответствие проекта, порождающего данный ИП, целям и интересам участников.

Неопределенность - неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации проекта, осуществляемых затратах и достигаемых результатах.

Риск - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка - относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение

определенного времени.

Реальная процентная ставка - процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование - приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Дисконтирование денежных потоков - приведение из разновременных значений к их ценности на определенный момент времени, который называется моментом приведения. Момент приведения может совпадать с датой оценки.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

Безрисковая норма дисконта - отражает доходность альтернативных безрисковых направлений инвестирования. Обычно принимается как депозитная ставка банков первой категории надежности (после исключения инфляции), а также ставка LIBOR.

Норма дисконта, включающая поправку на риск - отражает доходность альтернативных направлений инвестирования, характеризующихся тем же риском, что и инвестиции в оцениваемый проект.

Коэффициент капитализации - это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия, как имущественные комплексы. (Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1).

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и разрешенного использования может быть разделен на части, каждая из которых может образовывать самостоятельный земельный участок, подлежащий государственному кадастровому учету и государственной регистрации права на него. Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки.

Землевладение - земельный участок, предоставленный в установленном порядке во владение гражданину или юридическому лицу; обладание земельным участком на определенных правовых основаниях (собственность, пользование, пожизненное наследуемое владение и др.) обуславливающих соответствующие права и обязанности владельцев.

Землепользование - земельный участок, предоставленный в установленном порядке в постоянное или временное пользование гражданину или юридическому лицу.

Кадастровая (государственная) оценка земель - определение кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия, как имущественные комплексы. (Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1)

Категории земельных участков

- Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.
- Земли поселений - земли городов, рабочих, курортных, дачных поселков и сельских населенных пунктов
- Земли промышленности, транспорта, связи и иного не сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них задач.
- Земли особо охраняемых категорий - земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного значения.
- Земли лесного фонда - лесные земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом - вырубки, гари, редины, прогалины и др.
- Земли водного фонда - земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.
- Земли запаса - земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду юридическим или физическим лицам.

Земли населенных пунктов (земли поселений) - земли, находящиеся в пределах городской (поселковой) черты, черты, установленной для сельских населенных пунктов, а также земли за пределами черты населенных пунктов, переданных в ведение городских (поселковых), сельских администраций и предназначенные для нужд городского (коммунального) хозяйства.

Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения - земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения возложенных на них специальных задач.

Земельные платежи - земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Арендная плата за землю - форма платежей за пользование землей, установленных договором аренды; регулярные платежи за аренду земельного участка в соответствии с договором аренды. Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором. Арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме.

Земельный налог - ежегодные земельные платежи, взимаемые с собственников земли, землевладельцев и землепользователей. Размер З.н. устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Кадастровая стоимость земельного участка - это рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного от улучшений земельного участка (прав на него) или вклад земли в рыночную стоимость (наиболее вероятную цену продажи) земельного участка с его улучшениями (прав на них).

Кадастровая стоимость земли - рыночная стоимость собственно земельных участков, по которым сформировался достаточно интенсивный рынок и наиболее вероятная цена продажи на открытом и конкурентном рынке собственно земельных участков, по которым рынок еще находится в стадии становления.

Рыночная цена - договорная цена, реализованная в результате переговоров между покупателем и продавцом, которые не обязательно хорошо информированы, свободны от давления или действовали независимо. Рыночная цена - свершившийся факт.

Цена земли договорная - фиксируемая в договоре купли-продажи цена земли, которая устанавливается при совершении сделки, участвующими сторонами. Цена земли нормативная - показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода на расчетный срок окупаемости. Вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении общей долевой собственности на землю, передачи по наследству, дарении, получении банковского кредита под залог земельного участка. (Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 (ред. 29.12.1998) «О плате за землю», в соответствии со ст. 25)

Цена земли рыночная - цена в денежном выражении, за которую может быть продан земельный участок на открытом рынке при соблюдении всех условий продаж.

Улучшения земельного участка - здания, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Строительное сооружение (сооружение) - единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций.

Строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Здание - наземное сооружение с помещениями для проживания, деятельности людей, хранения сырья или продукции или содержания животных; архитектурное сооружение, постройка, дом.

Помещение - пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Реконструкция - вид строительной деятельности, осуществляемой применительно к зданиям, строениям, сооружениям, их частям с целью преемственного изменения их параметров - высоты, этажности, площади (с изменением или без изменения существующего назначения), а также изменения одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости (с изменением параметров).

Аренда - основанное на договоре возмездное временное владение и пользование имуществом или временное пользование имуществом, которое необходимо для самостоятельного осуществления арендатором хозяйственной деятельности.

1.11. Содержание и объем работ для проведения оценки

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении. В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим направлениям:

- Заключение договора на проведение работ по оценке;
- Определение объекта оценки, составление задания на оценку;
- Изучение материалов и документов, представленных Заказчиком.
- Изучение проектных материалов: пояснительных записок, технико-экономических показателей проекта, чертежей и др.
- Посещение, осмотр и фотофиксация объекта оценки.
- Анализ состояния и перспектив развития рынка коммерческой недвижимости Новосибирской области.

- Прогнозирование будущих доходов, связанных с осуществлением проекта застройки. Расчет приемлемой ставки дисконтирования.
- Анализ данных об объектах-аналогах и сравнение их с объектом оценки.
- Построение расчетных алгоритмов, использующих методы расчета стоимости и реализация расчетов.
- Расчет итогового значения стоимости и формирование заключения о стоимости.
- Оформление отчета, включающего описание объекта оценки, его окружения, формулирование расчетной модели и выводов.

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку - на данном этапе было получено задание на оценку, определяющее объект оценки и имущественное право на него, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения, вид стоимости, дату оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания объекта оценки, выявление его особенностей, достоинств и недостатков, описания местоположения объекта и его окружения, состояния объекта.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки - на данном этапе был проведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны были быть применены при проведении оценки, в том числе:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду, либо предлагаемым в аренду или к продаже. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами и представителями административных служб, а также сотрудниками агентств недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объектов, их инфраструктурного значения и типичности использования.

Применение подходов к оценке, с учетом выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов - для определения рыночной стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке - затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объектов в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки - на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая рыночная стоимость объекта оценки.

Заключительным этапом процедуры оценки рыночной стоимости объекта оценки является:

Составление отчета об оценке - все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете. Настоящий отчет соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №254, №255, №256, Федеральным стандартом №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года, №611, а также Стандартам и правилам осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением совета «РОО» от 18 декабря 2010 года протокол №284, обязательны к применению участниками ООО «РОО» при проведении работ по оценке недвижимого имущества, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №254, №255, №256, №611.

В соответствии с вышеприведенным описанием последовательности определения рыночной стоимости объекта оценки был составлен план процесса оценки, где отражены основные действия, связанные с выполняемой работой.

Таблица 4
План процесса оценки

| № п/п | Наименование процесса | Отражение |
|-------|---|-----------|
| 1 | Заключение с Заказчиком договора об оценке | Проведено |
| 2 | Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки | Проведено |
| 3 | Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| 4 | Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Проведено |
| 5 | Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки | Проведено |
| 6 | Осуществление расчетов | Проведено |
| 7 | Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки | Проведено |
| 8 | Составление и передача Заказчику Отчета об оценке | Проведено |

Таблица 5
Анализ представленной Заказчиком информации

| Наименование показателя | Показатель | Отражение |
|--|--|--------------|
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.) | Проведено |
| Сопоставление данных об Объекте оценки | Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии) | Проведено |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии). | Проведено |
| Установление данных об имуществе не | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся | Не проведено |

| Наименование показателя | Показатель | Отражение |
|---|---|-----------|
| являющимся недвижимым | недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах). | |
| Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества | Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового). | Проведено |
| Сбор сведений о расходах | Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.). | Проведено |

1.12. Источники информации, использованные при проведении настоящей оценки

При оценке объекта оценки использовались как книжные источники информации, так и информация интернет источников. Подробный перечень используемой литературы приведен ниже.

1.12.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Правовой статус, количественные и качественные характеристики Объекта оценки определялись на основе данных, предоставленных Заказчиком.

Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №1 к Договору), с проведением осмотра объекта оценки, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией.

1. Свидетельство серия 54АГ №179525 от 01 ноября 2007 года о государственной регистрации права собственности на здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840»;
2. Свидетельство серия 54АГ №228428 от 26 января 2008 года о государственной регистрации права собственности на земельный участок;
3. Кадастровый паспорт здания №54/201/14-8197 от 15 января 2014 года;
4. Кадастровый паспорт земельного участка №54/201/12-173964 от 05 октября 2012 года;
5. Выписка №69:401/2004-37899 из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности;
6. Экспликация к поэтажному плану объекта - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840»;
7. Распоряжение с Приложениями №1529-р от 09 декабря 2008 года о предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков в аренду;
8. Заявление №901ю от 01 сентября 2014 года о переводе здания из нежилого в жилое;
9. Ответное письмо на заявление №901ю от 01 сентября 2014 года из Администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области;
10. Акт обследования помещения №1 от 15 октября 2014 года;
11. Заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания №1 от 15 октября 2014 года;
12. Уведомление о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение от 17 октября 2014 года;
13. Распоряжение №88-р от 17 октября 2014 года Администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области.

Копии перечисленных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

1.12.2. Нормативная и методическая литература

1. Гражданский Кодекс РФ, Части первая и вторая.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ; в ред. Федеральных законов, действующих на дату проведения оценки.
3. Федеральный стандарт оценки, утверждён приказом №256 Минэкономразвития России 20 июля 2007 года;
4. Федеральный стандарт оценки, утверждён приказом №255 Минэкономразвития России 20 июля 2007 года;
5. Федеральный стандарт оценки, утверждён приказом №254 Минэкономразвития России 20 июля 2007 года;
6. Федеральный стандарт оценки, утверждён приказом №611 Минэкономразвития России 25 сентября 2014 года;
7. Федеральный Закон от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
8. Правовое регулирование оценочной деятельности/Составитель А.В. Верховина; - М.: «Российское общество оценщиков», 2002;
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России № 568-р от 07 марта 2002 года;
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости. Приложение к распоряжению губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.96 №2;
11. Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов. Утверждены Минэкономки, Минфином и Госстроем РФ № ВК 477 от 21.06.1999. М.: «Экономика», 2000;
12. Методические рекомендации по оценке имущественных активов для целей залога, Ассоциация российских банков.

1.12.3. Техническая, справочная и специальная литература

1. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов - СПб, 1997.
2. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. С.-Петербург, изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.
3. Грибовский С.В., Сивец С.А., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества, Москва, Финансы и статистика, 2008 г.
4. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости, Москва. Маросейка, 2009 г.
5. Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: «Высшая школа», 1997.
6. Даморан Асвет. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов.
7. Евстафьева Е.М. Бухгалтерский учет и оценка земли. Учебно-практическое пособие. М.: «Книга сервис», 2003.
8. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998.
9. Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
10. Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб: Издательство СПбГТУ, 2001.
11. Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: «Радио и связь», 1992.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: «Радио и связь», 1993
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1998.
14. Типология зданий и сооружений. Синявский И.А., Манешина Н.И. М.: «Академия», 2004.
15. Фридман Джек, Ордуэй Николас Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
16. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994;
17. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб: Издательство «МСК», 2003. - 422 с.
18. Кузнецов Д.Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалитетической модели. Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». СПб.: Р-Клуб, 1999. Вып. 4.

19. Блашенкова Ю.В. К вопросу о практике проведения экспертных опросов при формировании карты весов ценообразующих факторов объекта недвижимости. Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». СПб: Р-Клуб, 2001. Вып. 1.
20. В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург, 1993 г.
21. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. СПбГТУ, СПб, 1996 г.
22. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н., Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости, Москва-Волгоград-Астрахань, 2003 г.

1.12.4. Сайты Интернет

- Социально-экономическая ситуация в РФ - По данным Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>)
- Характеристика местоположения объекта оценки, <http://maps.yandex.ru>
- Обзор рынка объекта оценки - Исследования компании «LondonRealInvest» (LRI). Web-сайты: www.bn.ru, www.emls.ru, www.eip.ru, www.komned.ru, www.lenobl.ru, www.lenobl-invest.ru, www.lenoblinform.ru, www.fd.ru, www.progal.ru, www.peterland.info, www.land47.ru, www.zagorod.spb.ru, www.zemax.ru и др.
- Информация агентства АК&М (www.akm.ru).
- Информация агентства «Финмаркет» (www.finmarket.ru).
- Информация агентства «Росбизнесконсалтинг» (www.rbc.ru).
- Данные сервера «Корпоративные финансы» (www.cfin.ru).
- Информационная система в строительстве (www.know-house.ru)
- Нормативные документы в строительстве (www.0-1.ru)
- Сайт Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru)
- Интернет версия газеты «Недвижимость и строительство» (www.estate-gazeta.ru).

Сайты интернет - ссылки по тексту отчета.

1.13. Основные принципы, используемые в оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», при составлении отчетов оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Принцип существенности - в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

Принцип обоснованности - 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.

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

Принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

Принцип достаточности - отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Помимо принципов, изложенных в ФСО №3, процесс оценки бизнеса предприятия базируется на определенных оценочных принципах. Эти принципы были сформулированы в результате многолетнего опыта отечественных и зарубежных оценщиков и являются теоретической базой оценки. Все принципы взаимосвязаны между собой, но условно их можно разделить на несколько категорий.

Принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя):

Принцип полезности говорит о том, что объект обладает стоимостью лишь в том случае, если он может быть полезен собственнику (т.е. способен удовлетворять какие-либо потребности собственника).

Принцип ожидания заключается в том, что стоимость объекта зависит от прибыли, которая может быть получена от его использования в будущем.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость объекта определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Принципы, связанные с эксплуатацией собственности:

Принцип вклада говорит о том, что сумма прироста стоимости бизнеса в результате привнесения какого-либо нового фактора (актива) должна быть больше затрат на принесение этого фактора (актива).

Принцип остаточной продуктивности приписывает земле, на которой расположено предприятие ту часть дохода от его бизнеса, которая остается после вознаграждения других привлеченных ресурсов - труда, капитала и предпринимательства.

Принцип предельной производительности говорит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако уже замедляющимися темпами, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

Принцип сбалансированности гласит, что максимальный доход от бизнеса предприятия можно получить при соблюдении оптимальных величин всех факторов производства.

Принципы, связанные с рыночной средой:

Принцип соответствия заключается в том, что для максимизации стоимости бизнеса предприятия, он должен соответствовать требованиям рынка по оснащенности производства, требованиям доходности, градостроительным решениям и т.д.

Принцип регрессии говорит, что рыночная цена объекта с излишними, с точки зрения рынка, улучшениями, вероятно, не будет отражать его реальную стоимость и затраты на его формирование.

Принцип прогрессии предполагает возможность увеличения рыночной цены объекта в результате положительного влияния от функционирования объектов, расположенных рядом.

Принцип конкуренции сводится к следующему: конкуренция ведет к снижению чистых доходов, поэтому при прогнозировании будущих доходов бизнеса предприятия, конкуренцию необходимо учитывать либо за счет прямого уменьшения потока доходов, либо за счет увеличения фактора риска.

Принцип зависимости от внешней среды достаточно очевиден - политические, экономические, социальные изменения влияют на конъюнктуру рынка, уровень цен и, соответственно, стоимость объекта меняется.

Принцип изменения - стоимость объекта изменяется с течением времени.

Принцип экономического разделения: при возможности, имущественные права нужно разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования - это поиск разумного и возможного варианта использования, которое обеспечит ему наивысшую стоимость.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2. Общие сведения об объекте оценки

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание в соответствии с Заданием на оценку, являющимся Приложением №1 к Договору.

Таблица 6
Данные по объекту оценки

| Показатель | Характеристика |
|---------------------------------|---|
| Объект оценки | Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» |
| Краткое описание Объекта оценки | Здание одноэтажное. Назначение: нежилое. Общая площадь - 135,6 кв. м. Объем 538 куб. м. Кровля шиферная, стены кирпичные. Фундамент: бетонные блоки. Перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные. Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - центральные (в настоящее время - все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены). Год постройки 1982. Здание состоит из трех нежилых помещений, имеющих отдельные выходы на земельный участок, соответственно общей площадью 64,8 кв. м, 51,8 кв. м, 19,0 кв. м. |
| Адрес объекта оценки | Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14 |

2.3. Имущественно-правовой статус

Оцениваемые имущественные права

Целью настоящей оценки согласно Заданию на оценку является определение рыночной стоимости права собственности на объект, принадлежащий ООО «Газпром трансгаз Томск». На основании вышеуказанной информации ООО «Газпром трансгаз Томск» обладает правом собственности на следующий объект:

Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» общая площадь 135,6 кв. м, кадастровый номер: 54:18:020102:232, расположенное по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14.

Основание возникновения права - Решение Учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью «Томсктрансгаз» №1 от 30 июля 1999 года; Акт приемки-передачи имущества в уставный капитал от 30 июля 1999 года (часть 23 приложения №2 к Акту приема-передачи имущества в уставный капитал от 30 июля 1999 года).

Подтверждение права - Свидетельство серия 54АГ №179525 от 01 ноября 2007 года о государственной регистрации права собственности на здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232.

Информация о правообладателе

Общество с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск», ОГРН 1027000862954, дата присвоения 16 сентября 2002 года, ИНН/КПП 7017005289/540502001. Местонахождение: Российская Федерация, 634029, г. Томск, пр. Фрунзе, д. 9. Почтовый адрес: Российская Федерация, 630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, д. 241.

Обременения

Согласно предоставленным Заказчиком документам-основаниям на объект недвижимого имущества - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что права на оцениваемое имущество подтверждены предоставленными документами. Обременения, оказывающие существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки, отсутствуют.

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», расположенный по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14. Ниже приведено его описание.

Таблица 7
Общая характеристика здания

| Наименование показателя | Показатель |
|--|--|
| Наименование объекта | Здание оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» |
| Краткое описание объекта | Одноэтажное здание, инвентарный номер по бухгалтерскому учету 002011087 |
| Кадастровый (или условный) номер | 54:18:020102:232* |
| Адрес объекта | Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14 |
| Назначение | Нежилое |
| Площадь, кв. м | 135,6 |
| Объем, куб. м | 538 |
| Этажность | 1 |
| Год постройки | 1982 |
| Год последнего кап. ремонта | н/д |
| Высота потолка, м | 2,6 |
| Состояние здания | Удовлетворительное |
| Состояние внутренней отделки | Удовлетворительное |
| Инженерные коммуникации | Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - центральные (в настоящее время - все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены) |
| Видимые дефекты наружной отделки | Трещины в цоколе и под окнами первого этажа |
| Текущее использование | Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» |
| Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж | Есть |
| Подъездные пути | Асфальт |
| Имущественное право | Право собственности |
| Существующие ограничения/обременения права | Не зарегистрировано |
| Собственник объекта оценки | ООО «Газпром трансгаз Томск» |
| Основание возникновения права | Решение Учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью «Томсктрансгаз» №1 от 30 июля 1999 года; Акт приемки-передачи имущества в уставный капитал от 30 июля 1999 года (часть 23 приложения №2 к Акту приема-передачи имущества в уставный капитал от 30 июля 1999 года) |
| Подтверждение права | Свидетельство серия 54АГ №179525 от 01 ноября 2007 года о государственной регистрации права собственности на здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232 |

*-согласно данным Кадастрового паспорта здания от 15 января 2014 года №54/201/14-8197

Таблица 8

Краткая характеристика конструктивных элементов здания

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов | Удельный вес, (%) |
|-------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1 | Фундамент | Бетонные блоки | 8,99 |
| 2 | Стены | Кирпичные | 17,00 |
| 3 | Перегородки | Кирпичные | 3,99 |
| 4 | Перекрытия | Железобетонные | 6,01 |
| 5 | Кровля | Шиферная | 8,01 |
| 6 | Полы | | 8,99 |
| 7 | Проемы | | 10,00 |
| | оконные | | |
| | дверные | | |
| 8 | Отделка | Простая | 6,01 |
| 9 | Коммуникации | | |
| | отопление и вентиляция | центральные | 6,01 |
| | водоснабжение и канализация | центральные | 5,00 |
| | электроосвещение | центральные | 8,99 |
| | слаботочные устройства | | 1,99 |
| | прочие | | |
| 10 | Прочие работы | | 8,99 |

Таблица 9

Характеристика Объекта оценки

| Показатель | Описание/характеристика показателя |
|---|---|
| Объект оценки | Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» |
| Площадь, кв. м: общая/основная/вспомогательная | 135,6/88,7/46,9 |
| Количество помещений, их площадь, кв. м | 3 помещения: 1 помещение - 64,8 кв. м; 2 помещение - 51,8 кв. м; 3 помещение - 19,0 кв. м |
| Санузел (совмещенный/раздельный, количество, площадь - кв. м) | 2 санузла: 1 помещение: туалет - 1,3 кв. м, ванная - 2,0 кв. м; 2 помещение: туалет - 1,3 кв. м, ванная - 2,1 кв. м |
| Высота потолков, м | 2,6 |
| Лоджия (балкон) | Нет |
| Состояние Объекта оценки (субъективная оценка) | Удовлетворительное |
| Вид из окон | Во двор |
| Видимые дефекты внутренней отделки | Нет |
| Наличие осуществленной перепланировки | Нет |
| Дополнительная существенная информация | Плита на кухне - электрическая. Окна - деревянные. |
| Текущее использование | Нежилое |

В настоящее время - все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены. К объекту недвижимого имущества - зданию дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» есть возможность круглогодичного подъезда и заезда на легковом автомобильном транспорте, подъездные пути - асфальт. Никаких земельных, инженерно-изыскательских и геологических исследований Оценщик в рамках данного отчета не проводил.

Ниже приведены фотографии Объекта оценки.



Фото №1. Общий вид Объекта оценки



Фото №2. Общий вид Объекта оценки



Фото №3. Общий вид Объекта оценки



Фото №4. Общий вид Объекта оценки



Фото №5. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №6. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №7. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №8. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №9. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №10. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №11. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №12. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №13. Внутренняя отделка Объекта оценки



Фото №14. Внутренняя отделка Объекта оценки

Выводы:

- ✓ Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840». Здание одноэтажное. Назначение: нежилое. Общая площадь - 135,6 кв. м. Объем 538 куб. м. Кровля шиферная, стены кирпичные. Фундамент: бетонные блоки. Перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные. Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - центральные (в настоящее время - все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены). Год постройки 1982.
- ✓ Здание состоит из трех нежилых помещений, имеющих отдельные выходы на земельный участок, соответственно общей площадью 64,8 кв. м, 51,8 кв. м, 19,0 кв. м.
- ✓ Объект недвижимого имущества - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» находится в собственности ООО «Газпром трансгаз Томск»;
- ✓ На Объект оценки существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

2.5. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14. Далее приведено краткое описание данного района и локального местоположения объекта оценки.

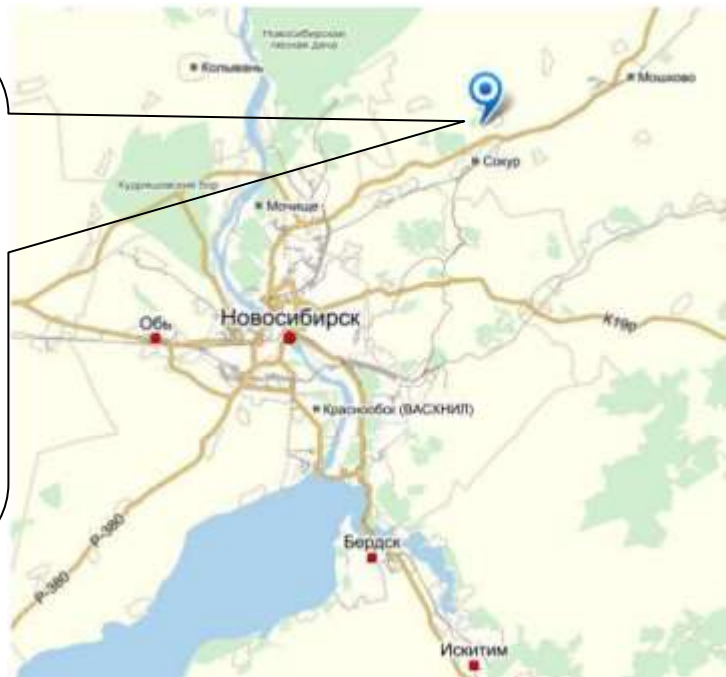


Рисунок 1

Карта-схема местоположения объекта оценки

2.5.1. Описание местоположения объекта оценки

Новосибирская область входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр Новосибирской области - город Новосибирск - является также административным центром Сибирского федерального округа. В состав Новосибирской области входят 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений (26 городских и 429 - сельских). Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года.

Географическое положение

Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской,

Омской и Томской областями. В области протекает около 350 рек, главная река - Обь. Рядом с Новосибирском расположено Новосибирское водохранилище, озер в области насчитывается более 3 000. Площадь Новосибирской области - 177,8 тыс. км.

Население

В Новосибирской области по данным Новосибирскстата, на 01.01.2014 года проживает 2 731 176 человек, из которых 2 135 846 человек - городские жители.

Промышленность

Основу промышленного комплекса Новосибирской области составляют крупные и средние предприятия, на которых осуществляется выпуск более 80% всей промышленной продукции. В последние годы увеличивается доля продукции производимой малыми предприятиями: с 13% в 2008 году до 19% в 2013 году.

В структуре промышленного производства Новосибирской области наибольший удельный вес приходится на производство пищевых продуктов, включая напитки; производство и распределение электроэнергии, газа и воды; производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Доля этих пяти видов деятельности составляет более 64% в объеме отгруженных товаров собственного производства.

Сельское хозяйство

Область входит в первую десятку крупнейших сельхозтоваропроизводителей. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна.

Транспортная инфраструктура

Новосибирская область - крупнейший транспортный узел восточной части России. Здесь пересекаются крупнейшие железнодорожные, автомобильные, авиационные и речные маршруты. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России.

Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) - крупнейший за Уралом транзитный авиаузел на важнейших направлениях между Европой и Азией. Пропускная способность на внутренних авиалиниях - 1800 пассажиров в час, на международных - 750 пассажиров. Аэропорт имеет две взлётно-посадочные полосы.

Протяженность железных дорог Новосибирского отделения Западно-Сибирской железной дороги составляет 1530 км. Протяженность автодорожной сети в Новосибирской области составляет 25 027 километров, из которых 820 км - это федеральные дороги, 12 739 км - дороги областного значения (в том числе 3 262 км - дороги регионального значения и 9 477 км - межмуниципального значения) и 9 093 км - дороги местного значения.

Жилищное строительство

Новосибирская область занимает лидирующие позиции по объемам вводимого жилья среди регионов Сибирского федерального округа. В 2013 году за счет всех источников финансирования введено 1 723,4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, в том числе 544 тыс. кв. метров малоэтажного жилья. Ввод жилья на душу населения в Новосибирской области превышает среднероссийский показатель, в 2013 году он составил 0,63 кв. метров.

На территории Новосибирской области осуществляются мероприятия региональной программы по стимулированию развития жилищного строительства, реализуются меры поддержки жителей области в решении жилищных проблем, разрабатываются и внедряются новые меры государственной поддержки. В результате повышается доступность жилья для жителей области и растет уровень обеспеченности жильем. В 2013 году обеспеченность населения жильем увеличилась с 22,2 кв. метров (начало года) до 22,7 кв. метров (конец года).

Состояние рынка труда

В 2013 году Новосибирская область сохранила лидирующие позиции в Сибирском федеральном округе по уровню реализации трудового потенциала. В Новосибирской области сложился самый низкий среди регионов Сибирского федерального округа уровень общей безработицы (5,9%).

Уровень официально зарегистрированной безработицы составил 1,1%. За 2013 год численность лиц, имеющих статус безработного, сократилась на 13,5%: с 17,7 тыс. человек на начало года до 15,3 тыс. человек к концу года.

По результатам обследований населения по проблемам занятости в среднем за 2013 год численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет составила 1434 тыс. человек, 68,7% от общей численности населения области.

В численности экономически активного населения 1350 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 84 тыс. человека - как безработные с применением критериев Международной Организации труда (далее МОТ), т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю.

Агропромышленный комплекс

Новосибирская область входит в первую десятку крупнейших производителей сельскохозяйственных товаров России. Валовой сбор зерна в 2013 году составил 2,7 млн. тонн при урожайности 18 ц/га. Область полностью обеспечивает себя кормовым зерном и семенным материалом. Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясных пород, свиноводстве, птицеводстве и овцеводстве. Производственные мощности предприятий агропромышленного комплекса позволяют не только обеспечивать внутренние потребности области, но и экспортировать за ее пределы около 32% молока и молокопродуктов, 48% яиц и мяса птицы, 53% свинины.

Потребительский рынок

На потребительском рынке области работает 10,7 тыс. стационарных розничных магазинов общей площадью 2,8 млн. кв. м; 1,97 тыс. предприятий общественного питания на 87,9 тыс. посадочных мест; 1,2 тыс. предприятий оптовой торговли; 25 розничных рынков, рассчитанных на 6,5 тыс. торговых мест и 2,6 тыс. объектов мелкорозничной торговли.

Внешиэкономическая деятельность

В 2013 году внешнеторговые операции осуществлялись с партнерами из 116 стран дальнего и ближнего зарубежья. Общий внешнеторговый оборот товаров Новосибирской области в 2013 году составил около 3,3 млрд. долл. США. Экспортно-импортные операции оформили около 1,5 тысяч участников внешнеэкономической деятельности, зарегистрированных в Новосибирской области. Основными странами - партнерами области по внешнеторговому обороту являются Китай, Украина, США, Германия, Республика Корея, Франция, Япония, Бельгия, Великобритания, Италия, Узбекистан.

Инвестиции в основной капитал

В 2013 году на развитие экономики и социальной сферы Новосибирской области привлечено 174,6 млрд. рублей. Увеличилось поступление иностранных инвестиций в экономику Новосибирской области, их объем составил 859,5 млн. долларов США (111,4% к уровню 2012 года).

Выводы:

- ✓ Новосибирская область входит в состав Сибирского федерального округа. В состав Новосибирской области входят 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений (26 городских и 429 - сельских).
- ✓ Основу промышленного комплекса Новосибирской области составляют крупные и средние предприятия, на которых осуществляется выпуск более 80% всей промышленной продукции.

- ✓ Область входит в первую десятку крупнейших сельхозтоваропроизводителей. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна.
- ✓ Новосибирская область - крупнейший транспортный узел восточной части России.
- ✓ Новосибирская область занимает лидирующие позиции по объемам вводимого жилья среди регионов Сибирского федерального округа. В 2013 году за счет всех источников финансирования введено 1 723,4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, в том числе 544 тыс. кв. метров малоэтажного жилья. Ввод жилья на душу населения в Новосибирской области превышает среднероссийский показатель, в 2013 году он составил 0,63 кв. метров
- ✓ В 2013 году Новосибирская область сохранила лидирующие позиции в Сибирском федеральном округе по уровню реализации трудового потенциала. В Новосибирской области сложился самый низкий среди регионов Сибирского федерального округа уровень общей безработицы (5,9%).

2.4.1. Описание локального района расположения объекта оценки

Таблица 10

Характеристика местоположения Объекта оценки

| Показатель | Описание/характеристика показателя |
|---|--|
| Адрес | Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14 |
| Район | Мошковский |
| Муниципальное образование | Барлакский сельсовет |
| Населенный пункт | в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский |
| Местоположение в населенном пункте | Удовлетворительное |
| Преобладающая застройка микрорайона | Садовая |
| Транспортная доступность | 4 км до ж/д станции «Сокур» |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка) | Удовлетворительная |
| Близость к скоростным магистралям | 1,8 км до трассы Р-255 «Северный обьезд» |
| Экологическая обстановка района | Отличная |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Отсутствуют |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Хорошее |
| Дополнительная существенная информация | В непосредственной близости река Большая и река Порос |

Таким образом, Объект оценки - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» расположен в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ1) в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14. Расстояние до ближайшей ж/д станции «Сокур» составляет порядка 4 км. Экологическая обстановка района отличная, объекта промышленной инфраструктуры отсутствуют.

2.6. Позиционирование объекта оценки

Позиционирование объекта - определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать Объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- Объект оценки расположен в Барлакском сельсовете Мошковского района Новосибирской области, в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14;

- Назначение объекта оценки - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» - нежилое;
- Разрешенное использование земельного участка - для эксплуатации здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840»;
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено садовыми домами и малоэтажными жилыми зданиями.

Вывод

Учитывая ближайшее окружение Объекта оценки, перспективы развития муниципального образования, вид разрешенного использования земельного участка - для эксплуатации здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», назначение здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» - нежилое, Объект оценки относится к нежилым объектам и находится в наиболее эффективном назначении.

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

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка недвижимости Новосибирской области, но и экономическую ситуацию в России. Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

3.1. Краткий анализ социально-экономического положения Российской Федерации в 2014 году

При написании раздела использована информация Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (документ «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году»)².

Таблица 11

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

| Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) | | | | | | |
|---|----------|-------------|--------------------|---------------------|--|---------------------|
| | 2013 год | | 2014 год | | | |
| | декабрь | январь-дек. | ноябрь | декабрь | декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ¹⁾ | январь-дек. |
| ВВП ¹⁾ | 101,6 | 101,3 | 98,9 | 100,2 | 0,6 | 100,6 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾ | 100,5 | 106,5 | 101,3 | 102,6 | | 111,4 |
| Индекс промышленного производства ³⁾ | 100,4 | 100,4 | 99,6 | 103,9 | 0,7 | 101,7 |
| Обрабатывающие производства ⁴⁾ | 101,7 | 100,5 | 97,0 | 104,1 | 1,3 | 102,1 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 101,4 | 105,8 | 100,7 | 104,2 | -4,6 | 103,7 |
| Инвестиции в основной капитал | 100,6 | 99,8 | 95,2 ⁵⁾ | 97,6 ⁵⁾ | 0,6 | 97,5 ⁵⁾ |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 98,6 | 100,1 | 95,3 | 97,3 | 0,6 | 95,5 |
| Ввод в действие жилых домов | 95,0 | 107,2 | 104,1 | 96,8 | | 114,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | 103,4 | 104,0 | 96,1 | 92,7 | 0,6 | 99,0 |
| Реальная заработная плата | 102,7 | 104,8 | 98,8 | 95,3 ⁵⁾ | -1,3 | 101,3 ⁵⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 39648 | 29792 | 32546 | 41985 ⁵⁾ | | 32600 ⁵⁾ |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 5,6 | 5,5 | 5,2 | 5,3 ⁶⁾ | 5,2 | 5,2 ⁶⁾ |
| Оборот розничной торговли | 103,5 | 103,9 | 101,8 | 105,3 | 2,7 | 102,5 |
| Объем платных услуг населению | 100,1 | 102,1 | 101,4 | 101,9 | 0,3 | 101,3 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 49,5 | 523,3 | 36,7 | 34,5 ¹⁾ | | 493,6 ¹⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 32,5 | 341,3 | 23,3 | 24,7 ¹⁾ | | 308,0 ¹⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 109,9 | 107,9 | 78,3 | 61,1 | | 97,6 |

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом

поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные

²⁾ Информационные данные официального сайта Министерства экономического развития Российской Федерации.
<http://economy.gov.ru/minecl/activity/sections/macrol>

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений - 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамики обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

ВВП. В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

Промышленное производство. В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года. Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

Инвестиции. По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Строительство. Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре - снижение на 1,6%).

Рынок труда. На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительский рынок. Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце

года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 года, а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Уровень жизни. Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре. Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Внешняя торговля. Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года). Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года). Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

Инфляция. По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

Выводы из социально-экономического анализа Российской Федерации:

- ✓ Прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство;
- ✓ В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года;
- ✓ В декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу;
- ✓ Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре - снижение на 1,6%);
- ✓ На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения;
- ✓ В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 года, а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%;
- ✓ Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре;
- ✓ Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года). Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

3.2. Краткий анализ социально-экономического положения Новосибирской области

При написании раздела использована информация Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области (документ «Социально-экономическое положение Новосибирской области»)³.

Таблица 12

Основные показатели развития экономики Новосибирской области

| Показатель | 2014г. | Декабрь 2014 г. | Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2013г. | | Справочно: 2013г. в % к 2012г. |
|--|----------|-----------------|---|-----------------|--------------------------------|
| | | | 2014 г. | Декабрь 2014 г. | |
| Индекс промышленного производства | х | х | 100,2 | 104,6 | 102,3 |
| в том числе: | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | х | х | 94,0 | 91,9 | 112,6 |
| обрабатывающие производства | х | х | 100,5 | 104,6 | 102,4 |
| производство и распределение электроэнергии, газа и воды | х | х | 102,6 | 113,4 | 94,6 |
| Выпуск продукции сельского хозяйства, млн. рублей | 71101,3 | ... | 97,8 | ... | 112,4 |
| Объем работ по виду деятельности «строительство», млн. рублей | 54767,9 | 4895,0 | 94,2 | 73,3 | 94,5 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади | 2207,7 | 465,2 | 128,1 | 87,7 | 109,7 |
| Грузооборот всех видов транспорта, млн. т-км | 103304,5 | 9158,0 | 105,5 | 101,8 | 100,6 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 462588,5 | 51819,7 | 100,2 | 103,9 | 103,5 |
| Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. рублей | 621965,7 | 62775,0 | 104,7 | 105,1 | 110,4 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей | 18450,0 | 2061,7 | 104,7 | 110,7 | 105,8 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей | 121163,5 | 11407,5 | 99,8 | 96,0 | 108,8 |
| Денежные доходы в среднем на душу населения, рублей ¹⁾ | 22585,7 | 24692,2 | 106,6 | 102,3 | 107,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾ | х | х | 99,9 | 93,8 | 104,1 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾ | | | | | |
| номинальная, рублей | 26660,7 | 28104,8 | 107,4 | 105,4 | 111,4 |
| реальная, % | х | х | 100,9 | 98,0 | 105,3 |
| Уровень безработицы, % ²⁾ | х | 5,9 | х | х | 5,7 |
| Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ³⁾ | х | 0,9 | х | х | 0,9 |
| Индекс потребительских цен ⁴⁾ | х | х | х | 110,2 | 105,8 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров) | х | х | х | 107,8 | 102,6 |
| 1) Данные за январь - ноябрь и ноябрь 2014 и 2013 годов соответственно. | | | | | |
| 2) Данные выборочных обследований населения по проблемам занятости, в среднем за сентябрь - ноябрь 2014 и 2013 годов соответственно. | | | | | |
| 3) Оценка на конец ноября 2014 и 2013 годов соответственно. | | | | | |
| 4) Декабрь в % к декабрю предыдущего года. | | | | | |

Финансы. По данным Министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области доходы консолидированного бюджета области в январе - ноябре 2014 года сложились в сумме 117115,9 млн. рублей, расходы - 127199 млн. рублей. Дефицит составил 10083,1 млн. рублей (8,6%).

Промышленное производство. Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности в III квартале 2014 года по предварительным данным составил 101,6% по отношению к соответствующему периоду 2013 года. Изменение индекса по кварталам 2013 - 2014 г.г. приведено в следующей таблице:

³Информационные данные официального сайта Министерства экономического развития Российской Федерации. <http://novosibstat.gks.ru/>

Таблица 13

Индекс промышленного производства Новосибирской области

| Год | I квартал | II квартал | III квартал | IV квартал |
|----------|-----------|------------|-------------|------------|
| 2013 год | 103,6 | 103,0 | 98,1 | 97,7 |
| 2014 год | 99,0 | 97,4 | 101,6 | |

Таблица 14

Оборот организаций по видам экономической деятельности

| Показатель | 2014г. | | | Справочно: темп роста 2013г. в % к 2012г. |
|--|------------------|--------------|-------------------------|---|
| | млн. рублей | в % к итогу | темп роста в % к 2013г. | |
| Всего | 1778746,3 | 100,0 | 106,4 | 108,5 |
| в том числе организации с основным видом деятельности: | | | | |
| сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство | 37260,2 | 2,1 | 125,2 | 106,3 |
| рыболовство, рыбное хозяйство | 123,8 | 0,0 | 106,1 | 98,3 |
| добыча полезных ископаемых | 21259,5 | 1,2 | 96,4 | 94,1 |
| обрабатывающие производства | 328582,4 | 18,5 | 103,1 | 106,2 |
| производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 109456,4 | 6,2 | 107,3 | 104,8 |
| строительство | 65558,5 | 3,7 | 100,1 | 103,9 |
| оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования | 868648,3 | 48,8 | 108,9 | 109,4 |
| гостиницы и рестораны | 13139,8 | 0,7 | 114,4 | 118,0 |
| транспорт и связь | 165471,8 | 9,3 | 102,1 | 116,8 |
| операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг | 134423,1 | 7,6 | 102,7 | 106,4 |
| государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование | 1752,0 | 0,1 | 104,0 | 107,0 |
| образование | 8998,8 | 0,5 | 100,0 | 106,5 |
| здравоохранение и предоставление социальных услуг | 16937,8 | 1,0 | 120,0 | 120,6 |
| предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг | 7133,8 | 0,4 | 107,0 | 99,4 |

Цены. В декабре в группе продовольственных товаров значительный рост цен по сравнению с предыдущим месяцем отмечен на плодоовощную продукцию (на 15,5%), среди которой особенно заметно подорожали свежие огурцы (на 55%) и помидоры (на 26%), картофель (на 17,9%), виноград (на 17,6%), бананы (на 16,9%). Увеличились цены на сахар (на 14,3%), мороженую разделанную рыбу (на 14,2%), гречневую крупу (на 13,9%), яйца (на 11,3%), сыры сычужные твердые и мягкие (на 8%), говядину (на 5,7%), муку (на 5,2%), хлеб и булочные изделия (на 4,5%). Дешевле стали коньяк (на 2,2%) и минеральная вода (на 2%).

Из наблюдаемых непродовольственных товаров отмечен рост цен на телерадиотовары (на 36,5%) и электробытовые приборы (на 28,4%), среди которых больше всего подорожали стиральные машины (на 42,1%), телевизоры (на 41,3%), мониторы для персонального компьютера (на 38,2%), электроплиты (на 37,4%). Заметно выросли цены на ювелирные изделия (на 13,7%), перчатки из натуральной кожи (на 13,5%), стационарные телефонные аппараты (на 13,3%), фотоаппараты (на 9,9%). На 6-8% подорожали ковры шерстяные и полушерстяные, ткани шерстяные и для изготовления штор, женские жакеты, юбки, брюки.

Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в декабре составила 3590,95 рублей в расчете на месяц и по сравнению с ноябрём выросла на 6,7%, а с декабрем 2013 года - на 16%.

Рынок труда. Численность экономически активного населения в среднем за сентябрь - ноябрь 2014 г. (по данным ежемесячного обследования населения по проблемам занятости) составила по области

1430,8 тыс. человек. По данным выборочного обследования населения по проблемам занятости в сентябре - ноябре 2014 г. уровень занятости населения экономической активностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 64,5%, что на 0,1 процентного пункта ниже, чем в сентябре - ноябре 2013 г.

Демографическая ситуация. За январь - ноябрь 2014 года, по сравнению с январем - ноябрем 2013 года, число родившихся сократилось на 180 человек, или на 0,5%, число умерших - на 428 человек, или на 1,3%. Вследствие этого естественный прирост, зафиксированный и в аналогичном периоде прошлого года, увеличился на 16,8%. Число родившихся превысило число умерших на 1,7 тыс. человек, или на 5,2%. На 100 браков приходилось 63 развода.

Естественный прирост населения в январе - ноябре 2014 года зафиксирован в 4 городских округах (Новосибирск, Бердск, Обь, Кольцово) и в 4 районах области (Баганском, Искитимском, Новосибирском и Усть-Таркском); аналогично ситуации за январь - октябрь.

Уровень жизни. В январе - ноябре 2014 года денежные доходы населения сложились в сумме 678540,1 млн. рублей (22585,7 рубля в расчете на душу населения) и увеличились по сравнению с январем - ноябрем 2013 года на 7,4%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) снизились на 0,1% к уровню января - ноября 2013 года. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе - ноябре 2014 года работникам организаций составила 26660,7 рубля. По сравнению с январем - ноябрем 2013 года она увеличилась на 7,4%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе - ноябре 2014 года составила 100,9% к соответствующему периоду 2013 года.

Выводы из социально-экономического анализа Новосибирской области:

- ✓ Доходы консолидированного бюджета области в январе - ноябре 2014 года сложились в сумме 117115,9 млн. рублей, расходы - 127199 млн. рублей. Дефицит составил 10083,1 млн. рублей (8,6%);
- ✓ Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности в III квартале 2014 года по предварительным данным составил 101,6% по отношению к соответствующему периоду 2013 года
- ✓ В декабре в группе продовольственных товаров значительный рост цен по сравнению с предыдущим месяцем отмечен на плодоовощную продукцию (на 15,5%). Из наблюдаемых непродовольственных товаров отмечен рост цен на телерадиотовары (на 36,5%) и электробытовые приборы (на 28,4%), среди которых больше всего подорожали стиральные машины (на 42,1%), телевизоры (на 41,3%), мониторы для персонального компьютера (на 38,2%), электроплиты (на 37,4%);
- ✓ Численность экономически активного населения в среднем составила по области 1430,8 тыс. человек.. Уровень занятости населения экономической активностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 64,5%;
- ✓ В январе - ноябре 2014 года денежные доходы населения сложились в сумме 678540,1 млн. рублей. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе - ноябре 2014 года работникам организаций составила 26660,7 рубля.

3.3. Краткий анализ рынка недвижимости Новосибирской области

Основные выводы

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

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирской области имеет тенденцию к росту и характеризуется централизацией в административном центре - городе Новосибирск.

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

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

Тенденции социально-экономического развития региона положительные. В последние годы снижается безработица, увеличивается объем инвестиций, развивается промышленность и сельское хозяйство. Регион обладает сбалансированной и диверсифицированной экономикой, в которой преобладают предприятия обрабатывающих и высокотехнологичных отраслей.

Краткая характеристика региона

Новосибирская область расположена на юге Западной Сибири, на оси Транссибирской железнодорожной магистрали, и входит в наиболее освоенную и заселенную зону Азиатской части России. Новосибирская область - крупнейший транспортный узел восточной части России. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России. Река Обь, протекающая по территории области, играет важную роль в транспортном обслуживании северных нефтедобывающих районов Сибири (ХМАО, ЯНАО). На территории области находится 523 месторождения различных полезных ископаемых. На северо-западе области открыты месторождения нефти и природного газа.

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

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

Инвестиции

Новосибирская область является одним из крупнейших регионов по уровню инвестиционной активности: с 2007 по 2012 год в экономику области было инвестировано более 870 млрд. руб. В 2013 году инвестиции в основной капитал составили 174 млрд. рублей, в 2014 по прогнозу этот показатель составит 236 млрд. руб. Согласно рейтингу журнала Forbes Новосибирская область вошла в ТОП-7 регионов России, благоприятных для инвестиций.

В октябре 2014 года рейтинговое агентство Fitch Rating подтвердило долгосрочные кредитные рейтинги региона в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-», краткосрочный рейтинг в иностранной валюте - на уровне «F3» и долгосрочный рейтинг по национальной шкале - на отметке «AA+(rus)». В сентябре 2014 года международное рейтинговое агентство Standard&Poor's также подтвердило рейтинги города Новосибирска с прогнозом изменения - «Стабильный».

Новосибирская область является одним из лидеров среди регионов РФ по доле иностранных инвестиций в экономику региона, что объясняется наличием крупных производственных предприятий с участием иностранного капитала и представительств зарубежных компаний на территории области. Так в 2012 г. увеличилось поступление иностранных инвестиций в экономику Новосибирской области, их объем составил 772 млн. долларов, в 2013 году 859,5 млн. долларов (на 11,4% больше, чем в 2012 году). Общий объем накопленных иностранных инвестиций в экономику Новосибирской области в 2013 году составил более 1,2 млн. долларов США.

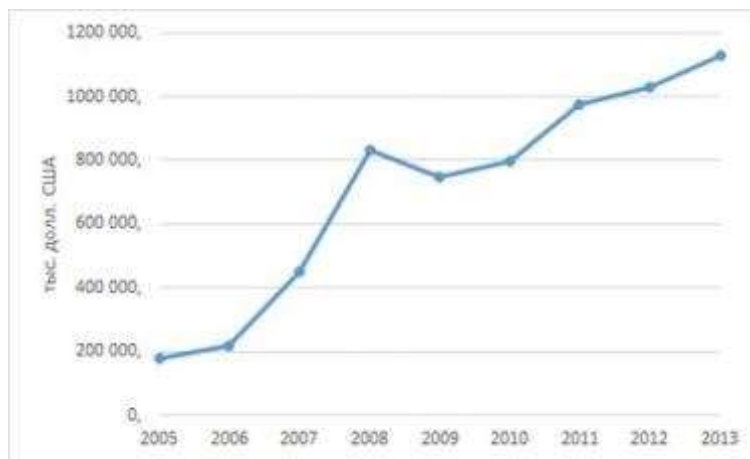


Рисунок 2

Динамика накопленных иностранных инвестиций, Новосибирская область

Рынок коммерческой недвижимости

Как и в большинстве удаленных от центральной части России регионов область характеризуется централизацией качественных объектов коммерческой недвижимости в административном центре. Анализ рынка коммерческой недвижимости Новосибирской области заключается в рассмотрении рынка Новосибирска.

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирской области с середины 2012 года показывает положительную динамику: количество объектов и сделок растет, динамика цен в основных сегментах остается умеренной.

По данным на середину 2014 года большинство объектов коммерческой недвижимости региона относятся к торговому сектору (43%).

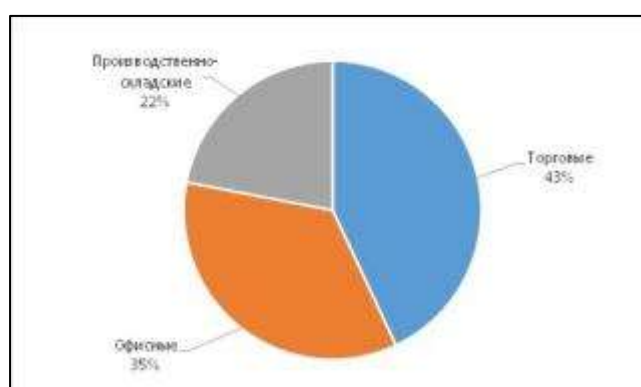


Рисунок 3

Распределение коммерческой недвижимости Новосибирской области по секторам

В сентябре 2014 года арендные ставки предложения по производственно-складским помещениям выросли на 0,5%, по торговым и офисным снизились на 1,4% и 0,3% соответственно.

Офисная недвижимость

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

По данным на конец 2 квартала 2014 года в Новосибирске насчитывается порядка 100 качественных бизнес-центров (класс А и В), из них только семь объектов относятся к классу А. К концу 2013 года объем офисных площадей Новосибирска достиг 500 тыс. кв. м. На долю офисов класса А приходится 23% от общего объема, класса В - 77%. К наиболее качественным офисным центрам относятся проекты БЦ «Лига Капитал», БЦ «РосЕвроПлаза», БЦ «GoldenPlaza», расположенные в центральной части города.

Наибольшая доля качественного предложения приходится на Центральный район. На долю этого района приходится 42% предложения, так как он является частью исторического и наиболее привлекательного для коммерческой недвижимости центра.

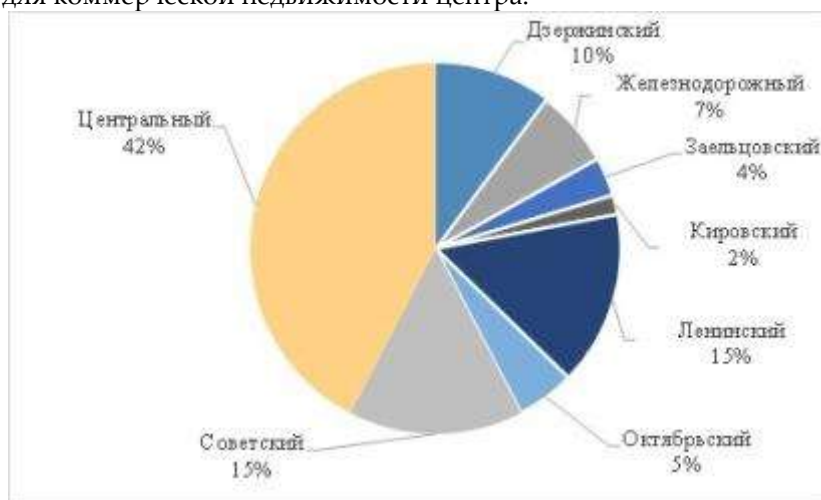


Рисунок 4

Распределение предложений по продаже офисных площадей по районам

Офисная недвижимость на рынке Новосибирска в большинстве случаев представлена небольшими помещениями до 100 кв. м. На долю подобных помещений приходится порядка 40% рынка. Это объясняется повышенной ликвидностью подобных объектов в отличие от крупных офисов.

Спрос на офисные помещения в Новосибирске можно охарактеризовать как стабильный. Это во многом обусловлено невысоким уровнем арендной платы и стоимости объектов недвижимости класса «В». Офисные объекты класса «А» имеют более высокий уровень вакантных площадей. Доля свободных помещений в целом на офисном рынке оценивается в 9%.

Средний уровень арендных ставок на офисные помещения в качественных объектах составляет 300 - 1 800 руб./кв. м/месяц без учета НДС, принимая во внимание ставки на помещения, расположенные не в специализированных офисных центрах. При этом в случае расположения помещения на 1-м или 2-м этажах в офисных объектах в местах с высокой проходимостью уровень арендной платы может быть и выше, до 3 500 рублей за кв. м в месяц, так как данные помещения носят, в большинстве случаев, торговый характер.

Торговая недвижимость

Рынок торговой недвижимости Новосибирска начал развиваться в 2005 году, когда в городе были открыты первые профессиональные торговые центры. На сегодняшний день совокупный объем качественных торговых площадей в Новосибирске составляет более 700 тыс. кв. м, самые крупные объекты – ТРЦ «Мега» и ТРЦ «Аура». В 2013 году, по данным новосибирской мэрии, ввод ТРЦ в городе составил 144 тыс. кв. м, в 2014 году ожидается увеличение объемов ввода: их совокупная площадь составит около 200 тыс. кв. м. Наиболее ожидаемый проект - «Галерея Новосибирск» общей площадью 125 000 кв. м. В настоящее время обеспеченность населения торговыми площадями не самая высокая в сравнении с другими крупными городами и составляет 292 кв. м на 1000 жителей. К примеру, в Санкт-Петербурге данный показатель составляет более 400 кв. м. торговых площадей на 1000 жителей.

Сегмент торговой недвижимости активно реструктуризируется - в городе почти не осталось киосков и торговых павильонов, идет миграция из устаревших торговых центров и вещевых рынков.

Основная доля предложения на рынке торговой недвижимости относится ко встроенным помещениям - более 50%, к торговым центрам относится 20% предложения. Наибольшая доля качественного предложения приходится на Центральный и Ленинский районы (40%).

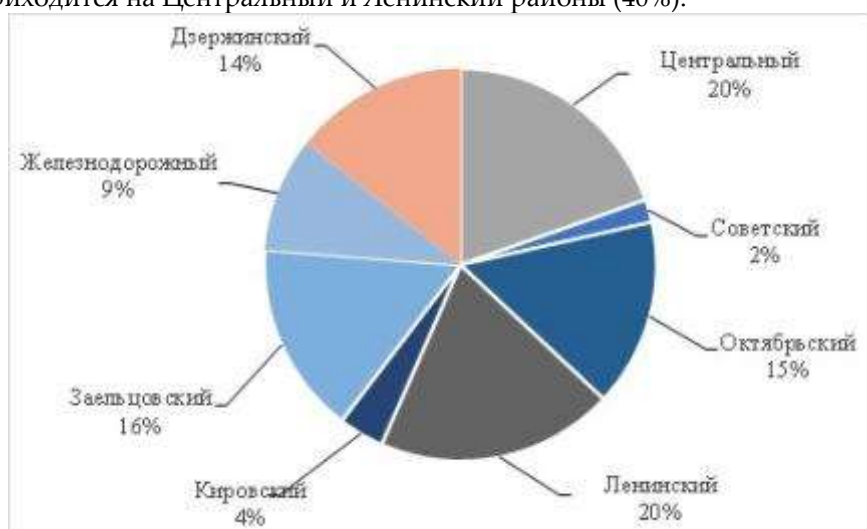


Рисунок 5

Распределение предложения торговых площадей по районам

Преобладающее количество помещений, выставленных на продажу и сдаваемых в аренду, имеют площадь от 50 до 100 кв. м. Данная площадь помещений для торговли является наиболее востребованной на рынке. Спрос на торговые помещения остается достаточно высоким. Доля вакантных помещений в новых качественных торговых центрах не превышает 5%, в среднем по рынку она достигает 10%.

Ставка аренды в наиболее успешных торговых центрах на помещения 100 - 200 кв. м. в среднем составляет приблизительно 2 500 - 4 500 рублей за кв. м в месяц, в стрит-ритейле - 2 000 - 3 000 рублей за кв. м в месяц. Наибольшая арендная ставка относится к помещениям в популярных торговых центрах и на первых этажах зданий, расположенных на центральных улицах.

Производственно-складская недвижимость

По состоянию на конец 2013 года общий объем рынка качественных складских площадей Новосибирска составляет порядка 800 тыс. кв. м. Всего в Новосибирске представлено около 1,8 млн кв. м различной индустриальной недвижимости. На сегодняшний день рынок качественных складских помещений Новосибирска представлен как современными логистическими комплексами, так и устаревшими корпусами промышленных баз, ангарами и складскими комплексами различных предприятий. Некоторые проекты промышленных площадок реализуются на территориях

действующих заводов или на базе неработающих предприятий, используя имеющуюся инфраструктуру.

На рынке активно развивается тенденция строительства складских комплексов под собственные нужды различных компаний - build-to-suit. На данный момент общий объем заявленных строящихся площадей со сроками сдачи ближайшие до 2016 года - более 400 000 кв. м.

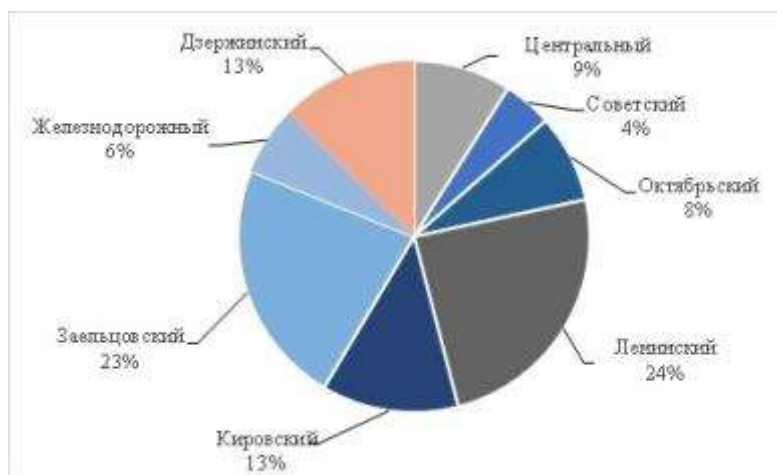


Рисунок 6

Распределение предложения производственно-складских площадей по районам

Спрос на производственно-складскую недвижимость в Новосибирске самый высокий среди всех сегментов. Большинство складских помещений класса А Новосибирска на сегодняшний день сданы в аренду и доля свободных помещений приближается к нулю. Средняя заполняемость складских комплексов Новосибирска находится на уровне 90-95%. Наибольший спрос имеют теплые складские и производственные площади. Спрос на складские помещения в последние годы смещается к новому сегменту - производственно-логистического направления. Средняя востребованная складская площадь в аренду снизилась с 800 кв. м до 400 кв. м в 2014 году.

Ставки аренды на производственно-складские помещения в Новосибирске варьируются в пределах 4 500 - 5 000 рублей за кв. м в год.

Выводы

Строительство новых коммерческих площадей на рынке Новосибирска продолжается, по причине неудовлетворенного спроса на качественные объекты.

Рынок офисной недвижимости Новосибирска развивается стабильными темпами. Спрос на офисные помещения остается стабильным. Поскольку сроки сдачи крупных офисных объектов переносятся, возможен рост арендных ставок офиса. Наблюдается тенденция заключения долгосрочных арендных договоров вместо приобретения офисных помещений в собственность.

В торговой недвижимости, несмотря на активный рост, наблюдается насыщенность традиционными торговыми объектами. Как в других региональных городах, в Новосибирске ощущается нехватка уникальных торговых концепций: торгово-общественных и тематических центров.

В ближайшей перспективе ситуация на рынке производственно-складской недвижимости Новосибирска существенно не изменится. Соотношение спроса и предложения останется на текущем уровне. Арендные ставки изменятся мало. Помимо продолжения строительства существующих проектов спекулятивных логистических центров на рынке будет развиваться тенденция build-to-suit.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.2. Критерии выбора

Как следует из определения рыночной стоимости недвижимости, ее расчет следует выполнять с учетом возможного альтернативного использования, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.

Наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли с улучшениями, которое юридически обосновано, физически и финансово осуществимо, экономически целесообразно.

Из всех факторов, влияющих на стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объектов недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой рассматривается отдельно. Основательность оценки зависит от анализа наиболее эффективного использования объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу, часто эту концепцию называют «самое выгодное законное использование».

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование объекта, являющегося физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость объекта будет максимальной».

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективности использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данном районе способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую прибыль.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа. На первом этапе рассматривается земельный участок как будто свободный, для определения к застройке наиболее доходной недвижимости. На втором этапе рассматривается земельный участок с имеющимися на нем улучшениями (зданиями, сооружениями) для определения наиболее эффективного использования улучшений - определение необходимых мероприятий (ремонт, реконструкция, основанных на требованиях рынка к такому типу недвижимости), направленных на извлечение максимального дохода от использования объектов.

4.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно вакантного позволяет определить стратегию застройки и тип здания, строительство которого на рассматриваемом участке имеет наибольшую стоимость. Процесс анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно вакантного предусматривает сопоставление альтернативных вариантов освоения (застройки) участка земли. Для каждого варианта застройки рассчитывается стоимость земли. Самая высокая величина стоимости земли соответствует варианту ее наиболее эффективного использования.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно вакантного предполагается, что участок земли является незастроенным, то есть свободным от улучшений.

Процесс анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно вакантного предусматривает сопоставление альтернативных вариантов освоения (застройки) участка земли. Поскольку в рамках проводимой оценки определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» производится без учета прав на земельный участок, проведение анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно вакантного (относящегося к рассматриваемому зданию) является некорректным и нецелесообразным.

4.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися на нем улучшениями

Наиболее эффективное использование недвижимости как застроенной может отличаться от наиболее эффективного использования земли, как если бы она была не занята. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также поможет в нахождении сопоставимых объектов.

Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися на нем улучшениями проводится в той же последовательности, что и для участка условно-свободного, то есть все варианты возможного использования проверяются на соответствие четырем критериям: физической осуществимости, юридической допустимости, финансовой оправданности и максимальной эффективности.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, принимая во внимание тенденции развития рынка коммерческой недвижимости и анализ местоположения объекта оценки. Выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестиционного капитала;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Критерием наиболее эффективного использования собственности как улучшенной, является максимизация стоимости собственности при подходящей норме отдачи и величине риска.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями позволяет выбрать вариант дальнейшей эксплуатации недвижимости (текущее использование, реконструкция, перепрофилирование, расширение), при этом результаты этого анализа используются в расчетах рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом. Самая высокая величина чистой текущей стоимости соответствует наиболее эффективному использованию.

Процесс анализа вариантов использования каждого этапа можно разбить на следующие шаги:

1. Составление перечня функций, которые могут быть реализованы на объекте недвижимости. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются

объемно-планировочные и конструктивные особенности уже существующего здания. Критерием занесения функции в перечень служит только наличие полезности или хоть какого-то потенциального спроса.

2. На втором этапе Оценщик анализирует физическую осуществимость функций, остающихся в перечне как удовлетворяющих критерию законодательной разрешенности. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка (рельефа; скальных образований, подлежащих взрывному удалению; формы или размера участка; затопляемых зон участка и других гидрологических факторов; несущей способности грунта и его дренажных свойств; невозможности подсоединиться к коммуникациям жизнеобеспечения объекта) или из-за особенности рельефа или застройки соседних участков. Из перечня исключаются функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства (нет возможности обеспечить поставку материалов, рабочей силы, а также обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ). Из перечня исключаются также функции, которые не соответствуют ресурсному потенциалу объекта, в частности, его емкости и эффективности.
3. На третьем этапе, из составленного перечня функций исключаются те, реализация которых имеет непреодолимые препятствия вследствие законодательных, нормативно-правовых, экологических, социальных, медицинских ограничений, установленных:
 - ✓ правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку;
 - ✓ ограничениями на разделение или на объединение участков;
 - ✓ требованиями, предусмотренными строительными нормами и правилами (СНиПами) и, в частности, по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
 - ✓ нормативными актами об охране окружающей среды и памятников, об ограничениях по затененности (освещенности) и по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект, местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры и (или) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте, наличие захоронений и необходимость археологических раскопок, а также возможная реакция местных жителей на возведение строения. В перечне, для последующего анализа, остаются функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительного финансирования.

4. На четвертом этапе следует выполнить анализ финансовой целесообразности оставшихся вариантов. Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и начальных инвестиций. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.
5. На пятом этапе из экономически оправданных функций выбираются проекты с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом рисков и норм отдачи, присущих той или иной функции). Один из этих проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования.

Согласно классической теории проведения анализа наиболее эффективного использования первым его этапом должно являться составление исчерпывающего списка потенциально возможных вариантов эксплуатации объектов недвижимости. При проведении анализа наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости Оценщиком принято решение при составлении данного списка предварительно объединить варианты, способные приносить доход, в отдельные группы по функциональному признаку: офисная, торговая, сервисная, производственная, складская, жилая, курортно-рекреационная, гостиничная.

Далее Оценщиком, согласно вышеописанному алгоритму наиболее эффективного использования, проводится последовательный анализ соответствия рассматриваемых функций всем рассматриваемым критериям.

Процесс анализа наиболее эффективного использования начинается с составления перечня анализируемых функций, которые могут быть реализованы во встроенных нежилых помещениях существующего на земельном участке улучшения. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, кроме потенциальной полезности функции.

Таблица 15

Функции, предлагаемые к реализации в помещениях существующего улучшения

| № п/п | Функция |
|-------|---|
| | <u>I. Офисные функции:</u> |
| 1 | Бизнес-центр |
| 2 | Офисно-гостиничный центр |
| 3 | Офисы |
| 4 | Офисы вместе с производством |
| 5 | Офисы вместе со складом |
| | <u>II. Торговые функции:</u> |
| 6 | Гиппермаркет |
| 7 | Торговый центр |
| 8 | Спортмаркет |
| 9 | Универсам |
| 10 | Вещевой рынок |
| 11 | Продуктовый рынок |
| 12 | Продуктовый магазин |
| 13 | Парфюмерный магазин |
| 14 | Сувенирный магазин |
| 15 | Мебельный магазин |
| 16 | Магазин цветов |
| 17 | Магазин одежды и обуви |
| 18 | Магазин канцелярских товаров |
| 19 | Магазин компьютерной и орг. техники |
| 20 | Магазин бытовой техники |
| 21 | Магазин мобильной связи |
| 22 | Автосалон с гаражом |
| | <u>III. Производственные функции:</u> |
| 23 | Сборочное производство |
| 24 | Производство |
| 25 | Склад |
| 26 | Производство со складом |
| | <u>IV. Жилые функции:</u> |
| 27 | Жилье |
| 28 | Гостиница |
| | <u>V. Зрелищно-развлекательные функции:</u> |
| 29 | Развлекательный центр |
| 30 | Казино |
| 31 | Ночной клуб |
| 32 | Боулинг клуб |
| 33 | Концертный зал |
| 34 | Кинотеатр |
| | <u>VI. Сервисные, обслуживающие функции:</u> |
| 35 | Ресторан |

| № п/п | Функция |
|-------|--|
| 36 | Кафе |
| 37 | Фуд-корты |
| 38 | Салон красоты |
| 39 | Парикмахерская |
| 40 | Фото услуги |
| 41 | Касса приема платежей |
| 42 | Сервис-центр по ремонту бытовой техники |
| 43 | Автосервис |
| 44 | Услуги населению (прачечная, мелк. ремонт) |
| | <u>VII. Медицинские функции:</u> |
| 45 | Медицинский оздоровительный центр |
| 46 | Аптечный магазин |

Поскольку подробного технического заключения о состоянии всех конструктивных элементов здания не было предоставлено, оценщик производил оценку объекта в текущем состоянии на основании личного опыта и знаний, исходя из предположения, что:

- техническое состояние несущих конструкций не требует их полного демонтажа и возведения новых;
- техническое состояние объекта без проведения ремонтных работ в будущем существенно не ухудшится.

Правомочность

Из составленного на предыдущем этапе перечня функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, СНиПы и т.д.

Оцениваемое здание является нежилым, следовательно, жилая функция отвергается как законодательно неразрешенная. Таким образом, критерию правомочности отвечает использование объекта по специальному назначению в качестве нежилого дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840».

Физическая осуществимость

На этом этапе рассматривают физическую осуществимость функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиПов, наличие склонов, водных водоемов, скал, камней, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

При рассмотрении соответствия критерию физической осуществимости наиболее эффективного использования объектов недвижимости, Оценщиком были учтены следующие обстоятельства:

- Объект оценки представляет собой нежилое отдельно стоящее здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», расположенное в Барлакском сельсовете Мошковского района Новосибирской области, в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14;
- Рассматриваемое здание на дату оценки используется в качестве здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840»;
- Оцениваемый объект недвижимого имущества обеспечен отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением (в настоящее время - все коммуникации отключены, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены);
- Общее функциональное использование территории района, в пределах которого расположен объект оценки - зона сельскохозяйственных угодий (СХ1).

Ввиду того, что оцениваемое здание расположено в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ1) в Барлакском сельсовете Мошковского района Новосибирской области, в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, Оценщик полагает, что эксплуатация Объекта оценки под производственно-складскую, офисную, гостиничную и курортно-рекреационную функции физически не целесообразна, а наиболее физически осуществимым является

использование Объекта оценки в качестве объекта специального назначения - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840».

Финансовая оправданность

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход собственнику.

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты. Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

С учетом высокого спроса на аренду объектов коммерческого назначения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи оцениваемых помещений в аренду по ставке отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанные выше варианты использования объекта для собственника являются финансово целесообразными при условии чистой аренды.

Принимая во внимание указанное выше, Оценщик полагает, что рассмотренные на этапах правомочности и физической осуществимости варианты эксплуатации Объекта оценки соответствуют критерию финансовой оправданности анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, в связи с наличием спроса на такой тип недвижимости.

Максимальная эффективность

Максимальная продуктивность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику.

Проанализировав текущий потенциал Объекта оценки, с учетом его планировки, общей площади, технического состояния и тенденций развития рынка недвижимости, текущее использование объекта соответствует критерию максимальной эффективности.

Выводы:

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что критериям правомочности, физической осуществимости, финансовой оправданности и максимальной эффективности соответствует вариант эксплуатации Объекта оценки - использование объекта по его текущему назначению.

Поскольку вариант использования Объекта оценки является единственным, все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости комплекса прав на объект недвижимого имущества - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» изложены в соответствующих разделах настоящего отчета.

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

5.1. Анализ применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

5.1.1. Предпосылки применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости

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.

ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256

В основе затратного подхода лежит принцип замещения (воспроизводства), согласно которому благоразумный и информированный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход использует известную рыночную стоимость аналогичного объекта оцениваемому в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Сущность затратного 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, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход.

При использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения и из нее вычитается общий износ.

Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), не может быть применен в чистом виде для оценки рыночной стоимости незастроенных земельных участков. Отдельные элементы данного подхода могут быть использованы в части расчета затрат на строительство будущих улучшений при определении рыночной стоимости незастроенных земельных участков с использованием методов доходного подхода.

Таким образом, в рамках проводимой оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840») Оценщик воспользовался методами затратного подхода.

5.1.2. Предпосылки применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости

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

ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256

Использование доходного подхода к оценке основано на следующей предпосылке: стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход широко применяется при оценке недвижимости, интеллектуальной собственности, нематериальных активов. Часто этим подходом пользуется при оценке бизнеса, реже при оценке машин и оборудования. Доходный подход применим только к оборудованию, имуществу, используемому в производстве конечной продукции или выполнении оплачиваемых услуг, когда можно рассчитать чистый доход от его функционирования.

Доходный подход - подход, в рамках которого стоимость объекта оценки определяется размером доходов или выгод, которые можно получить от использования данного объекта в будущем. Таким образом, оценка строится на прогнозировании будущих доходов, которые потребитель может получить от приобретения данного объекта и которые характеризуют нижнюю предельную величину стоимости объекта.

Доходный подход предполагает определение предельно допустимой для инвестора стоимости объекта, когда эта стоимость полностью покрывается будущими доходами от использования объекта. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых активов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги, в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческого использования (например, от сдачи в аренду).

Доходный подход или метод капитализации доходов имеет две основные разновидности:

- Метод прямой капитализации (ПК-метод);
- Метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Согласно доходному подходу, стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход.

В рамках доходного подхода теоретически возможен метод оценки арендной платы за объект недвижимости через определение доходов от бизнеса арендатора объекта оценки, однако данный метод определяется Международными стандартами как «негодная практика» для оценки любой недвижимости, кроме специальной (автозаправочные станции, гостиницы и пр.) так как требует большого количества допущений и выделений из остаточного дохода бизнеса доли на вознаграждение предпринимательской инициативы, для которого, как правило, рыночная информация не доступна.

Возможен также расчет арендной ставки, методом обратным методу капитализации дохода, то есть основанном на определении рыночной стоимости объекта оценки (с использованием любых надлежащих методов) и последующим получением на ее основе арендной платы по известной ставке доходности. Общеизвестная высокая чувствительность данного метода к изменению входных параметров, а также необходимость принятия большого количества допущений при его использовании существенно снижают надежность полученного результата расчета. Данный метод применим для оценки аренды объектов с ограниченным рынком, то есть в случае невозможности или ограниченности применения методов сравнительного анализа.

Доходный подход в данном случае не применялся в связи с тем, что на рынке коммерческой недвижимости Барлакского сельсовета имеется недостаточное количество информации по аренде данного вида объектов - зданий дома оператора ГРС. Поэтому не представляется возможным определить величину дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимого имущества. В силу

данных обстоятельств, применение доходного подхода в настоящем отчёте является не корректным, потому что может ввести в заблуждение относительно итоговой рыночной стоимости объекта оценки. На основании вышесказанного, Оценщик отказывается от применения доходного подхода.

5.1.3. Предпосылки применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости

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.

ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобный объект на рынке продаж представлен единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как доллар США за метр общей площади объекта) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно сданы или предложены к сдаче в аренду, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Сравнительный подход может быть реализован двумя основными методами: методом моделирования рыночного ценообразования и методом сравнительного анализа сделок.

Вследствие того, что оценка объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» производится без учета прав на земельный участок, сравнительный подход в данном случае будет наименее эффективен. Это связано с тем, на рынке продаж коммерческой недвижимости

Барлакского сельсовета имеется не вся необходимая информация о недавних сделках купли-продажи подобных объектов без учета стоимости земельного участка.

Выводы:

В рамках настоящего отчета Оценщик применяет один затратный подход. Отказ от доходного и сравнительного подходов описан выше.

5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением затратного подхода

5.2.1. Общее описание затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости земли и стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки Затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- расчет рыночной стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования;
- расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объектов;
- определение величины накопленного износа здания;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания;
- добавление рыночной стоимости земли к рассчитанной рыночной стоимости здания.

В рамках настоящего отчета (на основании задания на оценку) расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества производится без учета прав на земельный участок.

5.2.2. Расчет рыночной стоимости права собственности на улучшения

5.2.2.1. Оцениваемые права

Предметом оценки является право собственности на объект недвижимого имущества - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» согласно Приложению №1 к Договору №13/2015/14/0008/15 оказания услуг по оценке от 09 февраля 2015 года.

5.2.2.2. Методы оценки улучшений

Подход с точки зрения затрат предполагает, что если цены на вторичном рынке недвижимости окажутся выше некоторого предела, потенциальные покупатели предпочтут приобрести земельный участок и построить на нем новое здание или сооружение, удовлетворяющего его потребности.

Таким образом, при использовании затратного метода оценки интересуют затраты, которые необходимо осуществить сегодня для строительства аналогичного объекта в нормальных рыночных условиях. В связи с этим различают восстановительную и замещающую стоимость.

Восстановительная стоимость - это стоимость восстановления точной копии объекта оценки из тех же конструктивных материалов и конструкций, с использованием тех же архитектурно-плановых решений в текущих ценах на дату оценки.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) - стоимость строительства сооружения, имеющего полезность, аналогичную полезности объекта оценки, но выполненного на основе наиболее эффективного современного проекта из современных материалов и конструкций, с использованием наиболее прогрессивных архитектурно-планировочных и инженерных решений в текущих ценах на дату оценки. То есть определение замещающей стоимости предполагает следующие шаги:

- на основе лучшего и наиболее эффективного использования подбирается (или специально разрабатывается) наиболее современный проект зданий, обладающего таким же лучшим и наиболее эффективным использованием как качественно, так и количественно.
- определяются затраты, необходимые для реализации такого проекта в текущих ценах на дату

оценки.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами. Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости восстановления, поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом бывает довольно сложно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет соответствовать всем современным требованиям. В настоящей работе определялась стоимость восстановления.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация⁴:

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах в строительстве объекта;
- комбинированный метод.

Метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимости и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем и т.п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость оцениваемого объекта, как правило, в базисном уровне цен. Пересчет полученной стоимости в текущий уровень осуществляется с помощью соответствующих индексов. Этот метод используется при оценке объектов с документацией, полученной для стадии предпроектных проработок, когда отсутствуют детальные проектные данные по оцениваемому объекту.

Метод сравнительной единицы является разновидностью метода определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения) объекта, например, 1 куб. м объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Он дает очень грубое приближение в оценке стоимости. Метод сравнительной единицы можно использовать при оценке объектов в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), и установление его доли (удельного веса) в общей стоимости объекта затруднительно из-за отсутствия необходимой информации, существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Метод разбивки на компоненты заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т.д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приближенной оценки стоимости при недостатке детальной проектной информации об объекте оценки. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость объекта.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный) предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и

⁴ Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, №31).

применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., 1999 г. или 2001 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, отдельно учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Как показывает проведенный анализ, более точное значение восстановительной или замещающей стоимости получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Разновидностями базисного метода являются: базисно-индексный и базисно-компенсационный методы.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-индексный) определения стоимости строительства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений.

Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика.

Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективным стоимостям, чем базисные методы.

Метод на основе данных о реальных затратах в строительство оцениваемого объекта базируется на использовании фактических затрат, понесенных заказчиком при строительстве зданий и сооружений в составе оцениваемого объекта.

Комбинированный метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Как уже упоминалось выше, с теоретической стороны более обосновано определение стоимости замещения при определении стоимости объекта с точки зрения затрат на строительство. Однако в связи с тем, что довольно сложно оценить разницу между объектом оценки и его «идеальным» современным аналогом, в настоящей работе была определена восстановительная стоимость.

Расчет рыночной стоимости рассматриваемого объекта включал в себя следующие этапы:

- ✓ расчет стоимости строительства (был использован базисно-индексный метод, где Оценщик воспользовался сборниками УПВС);
- ✓ исключение из полной восстановительной стоимости величины износа каждого из объекта оценки.

5.2.2.3. Расчет полной восстановительной стоимости улучшений

Для расчетов восстановительной стоимости, Оценщиком применяются сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости для переоценки основных фондов (УПВС). Сборники издавались в 1969 и 1972 годах. Цены, указанные в сборниках, приводятся по состоянию на 1969 год.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости составлены в ценах и нормах, введенных с 01 января 1969 года. В качестве базисной стоимости единицы площади (1 кв. м) или единицы объема (1 куб. м) принимаются укрупненные показатели восстановительной стоимости, разработанные отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами СССР.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства. Укрупненные показатели содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 кв. м площади стенда, 1 кв. м фундамента и т. д. Это зависит от назначения объекта, его конструкции, капитальности, благоустройства, размера.

Укрупненные стоимостные показатели дифференцированы по территориальным поясам и климатическим районам.

Различие укрупненных показателей по территориальным поясам связано с наличием поясных цен на привозные материалы и тарифов на электроэнергию, местных отпускных цен на нерудные материалы, полуфабрикаты и изделия и различных условий их доставки, а также поясных коэффициентов на заработную плату рабочих, занятых в строительстве.

Различие укрупненных показателей по климатическим районам происходит вследствие различных требований, предъявляемых к отдельным конструкциям зданий и некоторым сооружениям в разных климатических условиях (глубина заложения фундаментов, толщина стен, отопление чердачных перекрытий и др.), а также различных размеров удорожания стоимости строительства при производстве работ в зимнее время.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- плановые накопления;
- общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка;
- стоимость проектно-изыскательных работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда;
- стоимость содержания дирекции строящегося предприятия;
- убытки от ликвидации временных зданий и сооружений;
- расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта;
- расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Выбор соответствующего показателя базовой стоимости производится в зависимости от принадлежности здания к отрасли народного хозяйства и промышленности, от назначения и конструкции оцениваемого здания, материала фундамента, стен, перекрытия, пола, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки и др.

При наличии конструктивных особенностей вводятся поправки к восстановительной стоимости, например: поправочный коэффициент на группу капитальности, поправочный коэффициент на стены примыкания.

Таким образом, получается базисная стоимость оцениваемого объекта (другими словами, его полная восстановительная стоимость) в сметных ценах и нормах 1969 года. Базисная стоимость оцениваемого объекта в дальнейшем приводится с помощью индексов изменения цен в строительстве к стоимости оцениваемого объекта на дату проведения оценки.

В соответствии с постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» сметные цены 1969 года пересчитываются в сметные цены 1984 года.

Одновременно применяются территориальные коэффициенты к индексам изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ. Они учитывают особенности изменения сметной стоимости

строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам. Территориальные коэффициенты также разработаны НИИЭС и представлены Отделом сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя СССР. В результате корректировки базисной стоимости оцениваемого объекта получается стоимость оцениваемого объекта в сметных ценах и нормах 1984 года.

Для пересчета из цен 1969 года в текущие цены Оценщик воспользовался рядом коэффициентов. Коэффициенты позволяют пересчитать расценки, приведенные в сборниках, в устанавливаемые (утверждаемые) Госстроем базисные годы. Следующим, после базисного 1969 года, идет базис 1984 года, затем базисы 1991 и 2000 годов. Коэффициенты удорожания цен (расценок в строительстве) за время между первыми двумя базисными годами утверждены Постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений». Как следует из названия документа, в нем содержатся не только коэффициенты-дефляторы, учитывающие изменение стоимости строительно-монтажных работ, но и территориальные коэффициенты. В таблице ниже приведены данные для расчетов и коэффициенты пересчета.

Таблица 16
Данные для расчетов

| Наименование показателя | Показатель |
|---|------------|
| Новосибирская область | |
| Территориальные пояса | 2 |
| Климатический район | 1 |
| Западно-сибирский экономический район | 1,03 |
| Коммунальное строительство | 1,19 |
| Коэффициент пересчета на дату оценки на весь комплекс работ | 175,63 |

Расчет величины затрат на строительство объектов приведен в следующей таблице. Необходимо отметить, что представленные ниже в таблице характеристики объектов оценки были приняты согласно предоставленным Заказчиком данным.

Таблица 17
Расчет полной восстановительной стоимости зданий технологических комплексов

| Показатель | | Характеристика |
|--|----------------------|---|
| Объект | | Здание дома оператора ГРС "Сокур-в/ч 48840" |
| Кадастровый номер | | 54:18:020102:232 |
| Год постройки объекта | | 1982 |
| Год реконструкции (ремонта) объекта | | н/д |
| Назначение | | Здание дома оператора ГРС "Сокур-в/ч 48840" |
| Состояние | | удовлетворительное |
| Этажность | | 1 |
| Площадь объекта, кв.м. | | 135,60 |
| Площадь застройки ЗУ, кв.м. | | 228,00 |
| Площадь ЗУ к объекту, кв.м. | | 0,75 |
| Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб. | | 369,17 |
| Стоимость земельного участка, относящегося к объекту, руб. | | 275,06 |
| Объем объекта, куб.м. | | 538,00 |
| № сборника | | 28 |
| № таблицы | | 1 |
| Стоимость измерителя в ценах 1969 года, руб. | | 25,10 |
| Поправки к стоимости (коэффициенты) на: | Территориальный | 1,00 |
| | Удельный вес | 1,00 |
| | Группа капитальности | 1,00 |
| | На подвал | 1,00 |
| | На объем | 1,00 |
| Скорректированная стоимость показателя в ценах 1969 года, руб. | | 25,10 |
| Коэффициент пересчета из цен 1969 года в цены 1984 года, руб. | | 1,19 |

| Показатель | Характеристика |
|---|----------------|
| Скорректированная стоимость показателя в ценах 1984 года, руб. | 29,87 |
| Коэффициент пересчета из цен 1984 года в цены на дату оценки, руб. | 175,63 |
| Скорректированная стоимость показателя в ценах на дату оценки, руб. | 5 245,89 |
| Стоимость объекта в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб. | 2 822 290,15 |
| Полная восстановительная стоимость, руб. | 2 822 290,1 |

Таким образом, полная восстановительная стоимость объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, рассчитанная по состоянию на 10 февраля 2015 года, округленно, составляет:

2 822 300 (Два миллиона восемьсот двадцать две тысячи триста) рублей.

5.2.2.4. Расчет накопленного износа

Накопленный износ - суммарная потеря стоимости улучшений в сравнении с их стоимостью в первоначальном виде. Накопленный износ наиболее предпочтительно определять как величину, равную разности между полной восстановительной стоимостью объектов без учета износов и его рыночной стоимостью на дату оценки.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости объекта, разделяется на три вида: физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Первые два вида износов могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ считается устранимым, если затраты на его ликвидацию меньше вклада в рыночную стоимость объекта.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности. Накопленный износ объектов может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

При этом определялись следующие виды износа:

1. совокупный физический износ;
2. устранимое и неустранимое функциональное устаревание;
3. внешнее (экономическое) устаревание.

Определение физического износа

Использование зданий и сооружений по функциональному назначению неизбежно ведет к их старению и физическому износу, то есть потере ими (их конструктивных элементов) своих первоначальных эксплуатационно-технических характеристик, вследствие воздействия на них природно-климатических и техногенных факторов. Физический износ является необратимым процессом и на практике приводит к повреждениям конструктивных элементов и образованию локальных или иных разрушений.

Возможный физический износ конструктивных элементов зданий и сооружений может быть классифицирован по следующим основным признакам:

- причинами, их вызывающими;
- механизму коррозионного процесса разрушения конструктивных элементов;
- значимости последствий разрушения;
- трудоемкости ремонта и восстановления здания

Под физическим износом конструктивных элементов, технических систем, инженерного оборудования

и здания следует понимать утрату их первоначальных параметров эксплуатационных качеств (эксплуатационно-технических характеристик), заданных и обеспеченных на стадиях технического задания на проектирование, проектно-изыскательских работ и самого строительства - надежности, прочности, устойчивости и других характеристик, в результате воздействия природно-климатических и техногенных факторов в процессе технической эксплуатации.

В общем случае физический износ выражается отношением стоимости ремонтно-строительных мероприятий, устраняющих повреждения и неисправности конструктивных элементов, технических систем, инженерного оборудования или здания (сооружения) в целом, к их восстановительной стоимости.

Физический износ следует оценивать путем сравнения признаков физического износа (фактических эксплуатационно-технических характеристик и расчетных (запроектированных) эксплуатационно-технических характеристик), выявленных в результате органолептического осмотра или инструментального обследования.

Сначала на основе сборников УПВС были определены доли долгоживущих и короткоживущих элементов здания.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания: фундаменты, каркас, наружные стены, железобетонные перекрытия, металлоконструкции. Нормативный срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом, устанавливаемым, исходя из группы капитальности в зависимости от материала основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий).

Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим элементам, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться.

В данном разделе определен накопленный износ, включающий в себя все три вида износа.

Для целей определения накопленного износа использовался метод экономической жизни, основанный на таких агрегированных показателях полезности объекта, как сроки экономической жизни:

$$AD = EA / TEL \times CRN, \text{ или}$$

$$AD = (1 - REL / TEL) \times CRN$$

Где: AD - накопленный износ,
EA - эффективный возраст,
TEL - общая экономическая жизнь,
REL - оставшийся срок экономической жизни,
CRN - полные затраты на замещение.

Общая экономическая жизнь - экономически обоснованный период времени, в течение которого ожидается использование актива одним или несколькими владельцами (в предположении, что объект будет обеспечивать экономическую целесообразность его эксплуатации). Или количество продукции, которое ожидается получить от использования актива одним или несколькими владельцами.

Эффективный возраст - это возраст, показываемый состоянием и полезностью объекта. Эффективный возраст может быть меньше, чем его действительный возраст, если его эксплуатировали на уровне выше среднего. Однако, если объект не имел соответствующей эксплуатации, его эффективный возраст может быть больше, чем реальный возраст.

Оставшийся срок экономической жизни - оставшийся период времени, в течение которого объект (с учетом износа за прошедший период времени) в условиях его дальнейшей нормальной эксплуатации может полноценно выполнять заложенные при его создании технологические функции и обеспечивать экономическую целесообразность его эксплуатации.

Величина определенного таким образом накопленного износа для долгоживущих элементов здания учитывает влияние всех трех видов износа: отражает потенциал и выработку эксплуатационного

ресурса объекта, степень соответствия современным требованиям отраслевой технологии, степень соответствия текущим и прогнозным уровням платежеспособного спроса на продукцию/услуги бизнеса, который их использует.

Для удобства дальнейших рассуждений, введем отдельное обозначение для ставки процента Y , используемой для оценки остаточной рыночной стоимости доходного актива - i_a . Тогда формулу для оценки остаточной рыночной стоимости доходного актива на некоторый q -й момент времени можно записать так:

$$V_q = V_o \times bal(n, q, i_a)$$

Где: n - срок экономической жизни актива,
 V_q - остаточная рыночная стоимость актива на q -й момент времени,
 V_o - первоначальная рыночная стоимость актив - $a\$$
 $Bal(n, q, i_a)$ - функция изменения стоимости актива во времени: V_{vcn}

Износ короткоживущих элементов здания был рассчитан с применением того же метода эффективного возраста, но в более упрощенной форме.

Общая экономическая жизнь для всех короткоживущих элементов была определена на уровне 20 лет. Остаточный срок экономической жизни был установлен экспертным способом, по шкале от 1 до 10 было оценено состояния короткоживущих элементов здания.

Физический износ, как указывалось выше подразделяется на устранимый и неустраимый.

Устранимый физический износ связывается с ухудшением эксплуатационных характеристик здания. Этот износ оказывается тем больше, чем ниже уровень эксплуатации и технического обслуживания здания. Величина потерь стоимости в этом случае определяется как затраты на «отложенный» ремонт, которые должен понести будущий собственник при проведении такого ремонта сразу после даты оценки или при проведении очередного косметического ремонта. Предполагается, что такой ремонт обеспечит восстановление эксплуатационных характеристик соответствующих элементов здания до состояния, аналогичного состоянию новых элементов.

Неустраимый физический износ можно определить как линейное уменьшение потребительских качеств конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания в течение их срока службы. Элементы конструкций и оборудование здания подразделяют на короткоживущие и долгоживущие различающиеся сроком жизни. Для долгоживущих элементов оставшийся срок жизни совпадает с аналогичным сроком жизни всего здания.

Величина потери стоимости вследствие неустраимого физического износа в короткоживущих и долгоживущих элементах определяется как доля от разности между затратами на создания нового элемента и затратами на отложенный ремонт (с устранением устранимого износа) элемента. Указанная доля считается равной отношению действительного возраста элемента к сроку его физической жизни (или отношению эффективного возраста к сроку экономической жизни). Такой вариант определения величин потерь стоимости может применяться лишь в случае, если имеется гарантия того, что здание эксплуатировалось и ремонтировалось в соответствии с требованиями соответствующих стандартов.

Следует заметить, что выделение потерь устранимого износа из состава потерь стоимости, связанных с физическим износом, усложняет расчет и может быть оправдано только в том случае, если имели место нарушения при эксплуатации здания, приведшие к появлению сравнительно легко устранимых дефектов. Если здание добросовестно эксплуатировалось и его элементы своевременно ремонтировались, то разделение износа на устранимый и неустраимый с точки зрения обеспечения целей оценки теряет смысл. В этом случае для расчета коэффициента физического износа можно использовать соотношение

$$P = \frac{t}{T} \quad (5.1)$$

где: p - коэффициент физического износа объекта;
 t - эффективный возраст, лет;
 T - экономический возраст, лет.

Базой для расчета стоимости физического износа является стоимость нового строительства объекта без учета стоимости земли — величина физического износа. Величина физического износа определяется по формуле:

$$Dw = p \times (TC + EP) \quad (5.2)$$

где: Dw - величина физического износа;
 p - коэффициент физического износа объекта;
 TC - совокупные затраты проекта;
 EP - прибыль предпринимателя.

Существует большое число методов и способов определения физического износа объектов.

В таблице ниже представлены величины физического износа конструктивных элементов по данным соответствующих таблиц УПВС. При расстановке значений физического износа использовались данные технического паспорта здания и таблицы признаков данного вида износов:

Таблица 18
Признаки износа для фундаментов

| Признаки износа | Количественная оценка | Физический износ, % | Примерный состав работ |
|--|--|---------------------|---|
| Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа | Ширина трещин до 2 мм | 0-20 | Расшивка трещин |
| Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента | То же, до 5 мм | 21-40 | Укрепление кладки. Ремонт горизонтальной изоляции |
| Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала. | Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины | 41-60 | Усиление и замена отдельных участков кладки, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, устройство горизонтальных поясов жесткости |
| Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, значительное выпирание грунта и разрушение стен подвала. | Прогиб стены более 0,02 ее длины | 61-80 | Полная замена фундаментов |

Таблица 19
Признаки износа для стен

| Признаки износа | Количественная оценка | Физический износ, % | Примерный состав работ |
|---|---|---------------------|---|
| Отдельные трещины и выбоины | Ширина трещины до 1 мм | 0-10 | Заделка трещин и выбоин |
| Глубокие трещины и отпадения штукатурки местами, выветривание швов | Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10% | 11-20 | Ремонт штукатурки или расшивка швов; очистка фасадов |
| Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен | Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 мм | 21-30 | Ремонт штукатурки и кирпичной кладки, подмазка швов, очистка фасада, ремонт карниза и перемычек |
| Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения | Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50% | 31-40 | Ремонт поврежденных участков стен, карнизов, перемычек |
| Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и | Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 | 41-50 | Крепление стен поясами, рандбалками, тяжами и т. п., усиление простенков |

| Признаки износа | Количественная оценка | Физический износ, % | Примерный состав работ |
|--|---|---------------------|---|
| выпучивание стен | высоты, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка | | |
| Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен | Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка | 51-60 | Перекладка до 50% объема стен, усиление и крепление остальных участков стен |
| Разрушение кладки местами | - | 61-70 | Полная перекладка стен |

Таблица 20
Признаки износа для перегородок

| Признаки износа | Количественная оценка | Физический износ, % | Примерный состав работ |
|--|---|---------------------|---|
| Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы | Трещины шириной до 2 мм. Повреждения на площади до 10% | 0-20 | Заделка трещин и сколов |
| Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями | Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм | 21-40 | Расчистка поверхности и расшивка трещин |
| Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей | Выпучивание более 1/100 длины деформированного участка. Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения | 61-80 | Полная замена перегородок |

Для расчета физического износа необходимо определить безрисковую ставку, расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 21
Расчет безрисковой ставки

| № п/п | Вид, параметры | Доходность (эфф. к погашению), % | Источник |
|-------|--|----------------------------------|---|
| 1 | Облигации Россия, 46014, код ISIN: RU0002868076 | 7,12% | http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=6733&BondCalcDate=01.12.2014&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0 |
| 3 | Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным банками вкладам (депозитам) населения и нефинансовых организаций свыше 1 года | 11,95% | Бюллетень банковской статистики, |
| 4 | Депозитная ставка, кроме депозитов "до востребования" | 9,82% | Бюллетень банковской статистики, |
| 5 | Безрисковая ставка | 9,63% | Среднее арифметическое |

Расчет по физическому износу проведен на основании данных по техническому состоянию объектов с применением вышеприведенных таблиц и формул. Данные по физическому износу объектов приведены в итоговой сводной таблице.

Определение функционального износа

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональное (моральное) устаревание объекта – величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств, определяющих условия жизнедеятельности людей, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям, которая в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости). Несовременная планировка, несовременный интерьер, излишества или наоборот отсутствие тех или иных элементов и т.п. При определении величины функционального устаревания

всегда необходимо ответить на вопрос: «какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент и в чем это выражается?» и только после этого можно приступить к процедуре расчета самой величины.

Здания и сооружения, особенно различных отраслевых промышленных комплексов, проектировались и строились в разные годы и столетия. В каждой промышленной отрасли народного хозяйства, помимо общесоюзных (общероссийских) строительных норм и правил (СНиП), действовали свои ведомственные нормы и правила строительства (ВСН), технологии строительного процесса, эргономические и санитарно-гигиенические требования, эстетика, дизайн, вкусы и взгляды и т.п., которые учитывали отраслевую специфику строительства тех или иных зданий и сооружений.

Здания и сооружения промышленных комплексов, в большинстве своем, имеют явное функциональное (моральное) устаревание. Функциональное устаревание относится как к объемно-конструктивным решением (функциональное (моральное) устаревание 1- го вида), так и объемно-планировочным решениям (функциональное (моральное) устаревание 2-го вида).

Функциональный износ есть потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

В отношении объектов административной недвижимости факторы функционального износа проявляются, прежде всего, в несоответствии современным требованиям рынка, предъявляемым к данному типу сооружений: объемно-планировочных решений, использованных строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ, срока службы. Функциональный износ строений находится в зависимости от применяемой технологии производства. Это обусловлено тем, что пассивная часть основных фондов, служащая для создания условий функционирования их активной части, по своим объемно-планировочным и конструктивным решениям при необходимости может оказаться не способной обеспечить размещение необходимых технологических процессов без существенной реконструкции или замены.

Величину функционально (морального) устаревания, ориентировочно можно оценить через темп роста развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах. Из статистики известно, что темп роста развития научно-технического прогресса для развитых отраслей народного хозяйства измеряется в среднем от 1 до 5% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. С начала 90-х годов темп был не значительным, но с введением рыночных отношений, в стране наблюдается резкий скачек в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно рассчитать ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC * | 1-(1-i)^n |$$

Где: Φ_y – величина функционального устаревания, руб.

BC – восстановительная стоимость объекта, руб.

i – величина процента развития научно-технического прогресса строительной индустрии для строительства различных по назначению зданий и сооружений, в долях процента;

n – время, прошедшее с момента ввода в эксплуатацию здания (сооружения), в годах

В рамках настоящего отчета Оценщиком было проанализировано наличие функционального устаревания у оцениваемого объекта недвижимого имущества, представляющего собой здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840».

В настоящее время строительство зданий и сооружений ведется по новым стандартам и требованиям потребителей. При строительстве используются более современные материалы с улучшенными технологическими характеристиками (масса, прочность и пр.), которые в то же время менее затратные по сравнению с классическими материалами. Примером являются быстровозводимые здания, для которых характерно: высокая скорость монтажа, низкая стоимость, комплектность поставки, свободная

планировка внутреннего пространства, а также возможность дальнейшего расширения и перепланировки. При необходимости металлоконструкции легко монтируются и демонтируются, транспортировка никаких особых условий не требует, что для зданий из кирпича и бетона является не возможным.

Расчет устранимого функционального устаревания

Устранимое функциональное устаревание может оказывать влияние на потерю стоимости при необходимости учета в оцениваемом объекте различных дополнений, замен и модернизаций, а также имеющихся у него «сверхулучшений».

Устранимый функциональный износ определен исходя из несоответствия оцениваемого имущества современным рыночным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

Отделка помещений и строительные работы для организации рационального и эргономичного использования площадей, была выполнена в соответствии с предварительной технологической схемой организации помещений соответствующего назначения во время ремонтно-строительных работ.

Следовательно, устранимый функциональный износ можно принять равным: 0%

Расчет неустраняемого функционального устаревания

Неустраняемое функциональное устаревание также может учитываться за счет недостатков (элементов зданий, не включенных в стоимость строительства, но которые должны быть), замен и модернизаций, а также «сверхулучшений».

Неустраняемый функциональный износ оцениваемого объекта определен исходя из снижения стоимости, связанной:

- с несоответствием примененных при строительстве конструктивных решений и материалов несущих и ограждающих конструкций современным требованиям;
- с нерациональным объемно-планировочным решением в соответствии с установленным для него наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

Неустраняемый функциональный износ состоит в несоответствии эксплуатационных характеристик современным требованиям. Эти требования отражены в нормах строительного проектирования. Отклонение от норм рассматриваются как признаки функционального износа, подразделяющиеся на три группы:

- Недостатки планировки;
- Несоответствие конструкций действующим нормативам по теплозащите, звукоизоляции, гидроизоляции и т.п.;
- Отсутствие отдельных видов инженерного благоустройства.

Неустраняемый функциональный износ зданий зависит в основном от научно-технического прогресса в промышленности и в строительстве.

Архитектурно-строительные решения зданий с течением времени устаревают и с точки зрения современной науки и техники, и с точки зрения практики строительства. При этом происходит изменение и «конструктивных схем зданий, и материала основных несущих конструкций, и систем отопления, вентиляции, освещения, и технологии строительства. Это продиктовано изменением следующих видов требований к зданиям:

Технологических (функциональных) требований:

- пространственных;
- к воздушной среде;
- к световому режиму;
- к акустическому режиму;
- к санитарному режиму;

Технических требований:

- требования по прочности строительных конструкций здания, зависящих от применяемых материалов и типов конструкций, их способности воспринимать передаваемые на них силовые и несиловые воздействия;
- требования к устойчивости (жесткости) строительных конструкций;
- требования к долговечности материалов и основных конструкций здания;
- требования по взрывной и пожарной опасности;
- требования к санитарно-техническому и инженерному оборудованию здания.

Архитектурно-художественных требований:

- градостроительные требования;
- требования, предъявляемые к архитектуре комплекса;
- требования, предъявляемые к архитектуре здания;
- требования, предъявляемые к архитектуре интерьера;

Экономических требований:

- экономичность объемно-планировочных решений;
- экономичность конструктивных решений;
- экономичность средств, идущих на архитектурно-художественные решения.

Вследствие того, что указанные выше расчеты требуют очень многих данных, величину которых сложно определить, при расчете морального износа мы исходим из предположения, что имеет место период, в течение которого существующие архитектурно-строительные (объемно-планировочные и конструктивные) решения заменяются новыми (т.е. уходят из практики строительства с точки зрения современной техники и науки).

Практикой мирового, и прежде всего российского опыта проектирования, установлено, что примерно через 180–200 лет почти все технологические, технические и экономические требования изменяются, т.е. проекты функционально устаревают (Л.Ф. Шубин «Архитектура гражданских и промышленных зданий»), а это значит, что происходит естественный функциональный износ, и в нашем случае его можно определить как частное от деления возраста здания на длительность периода полного функционального устаревания (200 лет):

Таблица 22

Расчет естественного функционального износа от года постройки

| Год постройки | Функциональный износ |
|---------------|----------------------|
| 1967 | 23% |
| 1968 | 23% |
| 1969 | 22% |
| 1970 | 22% |
| 1972 | 21% |
| 1977 | 18% |
| 1978 | 18% |
| 1985 | 14% |
| 1987 | 13% |
| 1989 | 12% |
| 1991 | 11% |
| 1993 | 10% |
| 1996 | 9% |
| 2002 | 6% |

На данный момент времени применяются новые проектные решения и современные строительные материалы и конструкции (по сравнению с 1991 годом), хотя не все строительные компании используют передовые достижения. С другой стороны, доля таких высокоинвестиционных проектов на строительном рынке хотя и незначительная, но всё-таки присутствует. По статистике, удешевление

стоимости строительства составляет от 5% до 30%, а в среднем износ (исходя из удешевления стоимости строительства зданий): $\text{Ифу(неустр)} = (5\% + 30\%) / 2 = 17,5\%$

Расчет функционального износа рассчитывался для бъекта по двум вышеприведенным параметрам, для расчетов принято минимальное значение показателей.

Общий функциональный износ объекта равен: $\text{И функ.} = \text{И функ. (устр.)} + \text{И функ. (неустр.)}$

Данные по функциональному устареванию объекта приведены в итоговой сводной таблице. (обозначения в таблице: ФУ (%) - функциональное устаревание объекта (минимальное значение).

Определение внешнего износа

Экономическое устаревание объекта оценки, или его внешний износ, представляет собой потерю в стоимости, обусловленную воздействием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Экономическое устаревание также называют внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и соответственно стоимость, можно отнести:

- Изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- Изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию (оказываемой услуги);
- Экологические факторы;
- Ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- Прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- Депрессивность района расположения объекта;
- Изменение режима налогообложения;
- Иные факторы.

На момент оценки объект недвижимого имущества - здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» эксплуатируется согласно потребностям сложившегося в микрорайоне рынка. Таким образом, внешнее устаревание в данном случае составляет 0%.

Определение накопленного (совокупного) износа

Коэффициенты физического, функционального и экономического износов обычно вычисляют в долях или процентах от восстановительной стоимости или стоимости замещения:

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два общепринятых подхода:

- аддитивный;
- мультипликативный.

Разница аддитивного и мультипликативного подходов состоит в выборе базы, относительно которой определяют коэффициенты физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

При аддитивном подходе базой определения коэффициентов износа является восстановительная стоимость или стоимость замещения. В данном случае коэффициент суммарного износа К определяется сложением коэффициентов физического, функционального и экономического износов:

$$K = K_{\text{физ}} + K_{\text{функ}} + K_{\text{вн}}$$

где: $K_{\text{физ}}$, $K_{\text{функ}}$, $K_{\text{вн}}$ - коэффициенты физического, функционального и экономического износов соответственно.

При мультипликативном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтенные ранее виды износа. В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) * (1 - K_{\text{фун}}) * (1 - K_{\text{вн}})$$

На данный момент в оценочной среде нет единого мнения о приоритете выбора одного из этих методов.

При наличии внешнего износа базой для определения коэффициента внешнего износа $K_{\text{вн}}$ также может служить стоимость аналога за вычетом стоимости функционального износа. В данном случае коэффициент суммарного износа будет определяться в соответствии с выражением:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{вн}}) * (1 - K_{\text{физ}} - K_{\text{фу}})$$

Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Таблица 23

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Объект | Здание дома оператора ГРС "Сокур-в/ч 48840" |
| Кадастровый номер | 54:18:020102:232 |
| Год постройки объекта | 1982 |
| Полная восстановительная стоимость, руб. | 2 822 290,1 |
| Дата ввода в эксплуатацию | 01.01.1982 |
| Дата оценки | 10.02.2015 |
| Хронологический возраст, лет | 33,13 |
| Срок экономической жизни, лет | 50,00 |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет | 16,87 |
| Безрисковая ставка, % | 9,63% |
| Текущая стоимость аннуитета | 8,18 |
| Текущая стоимость аннуитета | 10,28 |
| Удельный вес долгоживущих элементов, % | 36% |
| Итого прямые и косвенные затраты на строительство с учётом прибыли предпринимателя для долгоживущих элементов, руб. | 1 015 742,2 |
| Износ долгоживущих элементов, % | 20,41% |
| Износ в стоимостном выражении, руб. | 207 273 |
| Удельный вес короткоживущих элементов, % | 64% |
| Итого прямые и косвенные затраты на строительство с учётом прибыли предпринимателя для короткоживущих элементов, руб. | 1 806 548 |
| Срок экономической жизни короткоживущих элементов, лет | 20,0 |
| Остаточный возраст короткоживущих элементов, лет | 5 |
| Физический износ короткоживущих элементов, % | 75% |
| Физический износ короткоживущих элементов, руб. | 1 354 911 |
| | 55,35% |
| Итого физический износ, руб. | 1 562 184 |
| Итого функциональное устаревание, руб. | 141 115 |
| Итого экономическое устаревание, руб. | 0 |
| Итого накопленный износ, руб. | 1 703 299 |
| Стоимость нового строительства, руб. | 2 822 290,15 |
| Накопленный износ, руб. | 1 703 298,64 |
| Стоимость объекта недвижимости, без учета НДС, руб. | 1 118 991,50 |
| Стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м | 8 252,15 |

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, рассчитанная по состоянию на 10 февраля 2015 года, округленно, без учета НДС, составляет:

1 119 000 (Один миллион сто девятнадцать тысяч) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и принимает окончательное решение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- ⇒ достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- ⇒ способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- ⇒ действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- ⇒ способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах отчета была проведено определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты этих расчетов представлены в нижеприведенной таблице.

Таблица 24

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки

| Результаты расчетов стоимости Объекта оценки | | |
|--|---|----------------------|
| Подход | Стоимость, полученная в результате расчетов, с учетом НДС, руб. | Вес при согласовании |
| Сравнительный подход | Не применялся | |
| Доходный подход | Не применялся | |
| Затратный подход | 1 320 400 | 1,0 |

Так как, рыночная стоимость Объекта оценки в рамках данного отчета была определена только с применением затратного подхода, то согласование результатов не проводилось.

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, рассчитанная по состоянию на 10 февраля 2015 года, округленно, с учетом НДС, составляет

1 320 400 (Один миллион триста двадцать тысяч четыреста) рублей.

7. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом, и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако, однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Я, нижеподписавшаяся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- ⇒ анализ, информация и выводы, представленные в отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку;
- ⇒ представленные в отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- ⇒ анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в отчете допущениями и ограничениями;
- ⇒ Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ⇒ гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- ⇒ оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- ⇒ образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- ⇒ Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- ⇒ задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- ⇒ никто, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывал профессиональное содействие Оценщикам при составлении данного отчета;
- ⇒ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256, от 25 сентября 2014 года №611) и стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением совета РОО от 18 декабря 2010 года протокол № 284;
- ⇒ расчетная величина стоимости являются действительными на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», кадастровый номер: 54:18:020102:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, д. 14, рассчитанная по состоянию на 10 февраля 2015 года, округленно, с учетом НДС, составляет

1 320 400 (Один миллион триста двадцать тысяч четыреста) рублей

Оценщик



Алейникова М.В.
Действительный член
СРО РОО

Генеральный директор
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

Алейникова М.В.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии документов Оценщика



ПОЛИС
к договору обязательного страхования ответственности оценщика
ОТ № 005831

Настоящий договор заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» ОАО Страховое Общество «ЯКОРЬ» от «14» октября 2010г. и Заявления на страхование от «02» октября 2014г.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Алейникова Мария Викторовна. |
| АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС: | Россия, Санкт-Петербург, шоссе Революции, 37-1-16. |
| ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ: | Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке следующих объектов: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. |
| СТРАХОВАЯ СУММА: | 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. |
| ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: | На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 9 600,00 (Девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | "01" ноября 2014 г по "31" октября 2015 г. |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: | Российская Федерация. |
| ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | 1.Заявление на страхование ответственности оценщика 2. Правила страхования ответственности оценщиков. Правила страхования вручены. |

Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора (полиса), в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

ОАО Страховое Общество «ЯКОРЬ» обязуется при наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.8.1. Правил страхования ответственности оценщиков.

Договор страхования вступает в силу с момента уплаты Страхователем страховой премии, но не ранее «01» ноября 2014г. Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты вступления Договора в силу.

Окончанием ответственности ОАО Страховое Общество «ЯКОРЬ» является истечение срока действия договора страхования, выплата 100% страхового возмещения и другие случаи, предусмотренные Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК

Директор департамента продаж

М.П.


(подпись)

Котломина Ю.А.

СТРАХОВАТЕЛЬ


(подпись)

Алейникова М. В.

Страховой полис Исполнителя

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщиков
от № 005833

Настоящий договор заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» от «14» октября 2010г. и Заявления на страхование от «02» октября 2014 г.

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ООО «Аврора Консалтинг Северо-запад» |
| АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС: | 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д5, офис 142 |
| ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ: | Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке стоимости недвижимого имущества; оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценке стоимости предприятия (бизнеса) и других видов оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки), осуществляемых в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ». |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. |
| СТРАХОВАЯ СУММА: | 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек |
| ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: | На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 34 000,00 (Тридцать четыре) тысячи рублей 00 копеек |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | «25» октября 2014 г. по «24» октября 2015 г., при условии своевременной уплаты страховой премии |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: | Российская Федерация. |
| ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | 1. Заявление на страхование ответственности оценщика 2. Правила страхования ответственности оценщиков. Правила страхования вручены. |

Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора (полиса), в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

ОАО Страховое Общество «ЯКОРЬ» обязуется при наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.8.1. Правил страхования ответственности оценщиков.

Договор страхования вступает в силу с момента уплаты Страхователем страховой премии, но не ранее «01» ноября 2014г. Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты вступления Договора в силу.

Окончанием ответственности ОАО Страховое Общество «ЯКОРЬ» является истечение срока действия договора страхования, выплата 100% страхового возмещения и другие случаи, предусмотренные Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК
 Директор департамента продаж
 (должность)
 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ
 Генеральный директор
 (должность)
 М.П.



(подпись)

Котломина Ю.А.
 (фамилия)

(подпись)

Алейникова М.В.
 (фамилия)

**Копии документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта оценки**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

КОПИЯ

Дата выдачи: 01.11.2007 года

Вид права: собственность

Документы-основания:
Решение Учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью
"Томсктрансгаз" №1 от 30.06.1999 года
Акт приемки-передачи имущества в уставный капитал от 30.06.1999 года (часть 23
приложения №2 к Акту приема-передачи имущества в уставный капитал от 30.06.1999
года)

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Томсктрансгаз"
Дата регистрации: 02.07.1999 года
Зарегистрировано: Инспекцией МНС России по г.Томску
ИНН: 7017005289, ОГРН: 1027000862954, КПП: 701701001
Адрес: город Томск, проспект Фрунзе, дом 9

Объект права: здание дома оператора ГРС "Сокур-в/ч 48840", площадь 135,6 кв.м., нежилое
здание, инв. № 50:238:001:005920230, литер А, этажность: 1

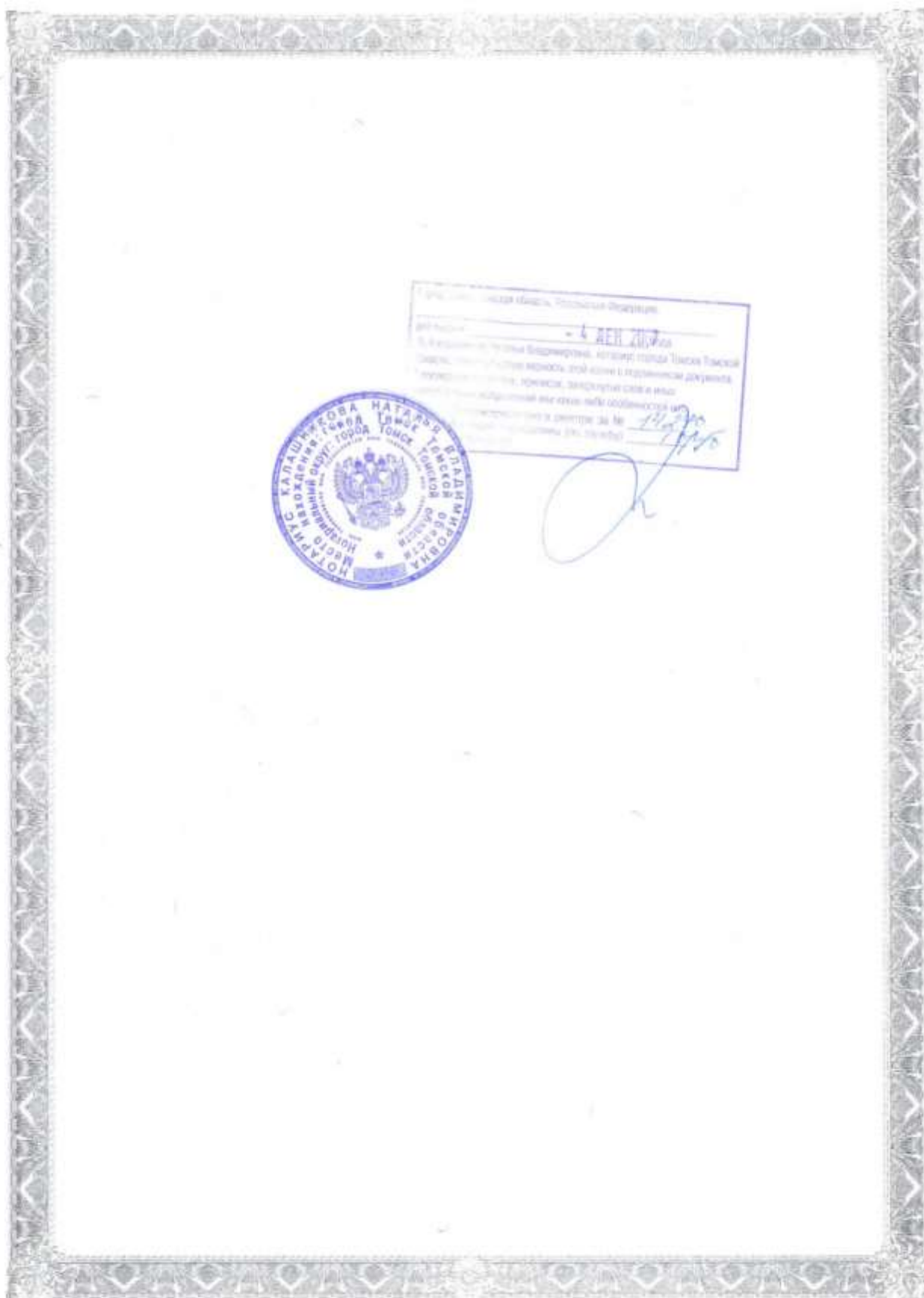
Адрес(местоположение): Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский
сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток
от ориентира: п.Октябрьский, улица Октябрьская, 14

Кадастровый (условный) номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01.11.2007 года сделана запись регистрации № 54-54-18/006/2007-472

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор Н.А. Фролова
М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

54 АГ 179525





Выписка № 69:401/2004-37899

ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Наименование объекта градостроительной деятельности:

Здание дома оператора ГРС – «Сокур - в/ч 48840»

Сведения об объекте градостроительной деятельности

Кадастровый номер: 54:18:020401:0001:50:238:001:005920230
 Ранее присвоенный кадастровый номер:
 Инвентарный номер: 50:238:001:005920230
 Реестровый номер: 271004:001:005920230
 Местоположение (адрес) объекта: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, ул. Октябрьская, 14

Описание объекта градостроительной деятельности и его техническое состояние

| | |
|------------------------------|--------------|
| Назначение | нежилов |
| Дата ввода в эксплуатацию | 1982 |
| Общая площадь объекта | 135,6 кв. м. |
| Этажность | 1 |
| Материал стен | кирпич |
| Подводящий газопровод | - |
| Дата последнего обследования | 27.10.2004 |
| Процент физического износа | 10 |
| Площадь по наружному обмеру | 185,6 кв. м. |
| Объем по наружному обмеру | 538 куб. м. |

Принадлежность объекта (зарегистрированные права на объект)

| № п/п | Субъект права | Доля в праве | Вид права | Документ, подтверждающие право собственности |
|-------|---------------|--------------|-----------|--|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект: отсутствуют

Примечание: Местоположение (адрес) объекта ранее значилось как: Новосибирская обл., Мошковский р-н.
 в. Сокур, ул. Восточная, 2 (уточнено при инвентаризации)

Реестровая запись сделана: 21 декабря 2004 за порядковым № 37899

Приложение: 2 листов

Исполнитель

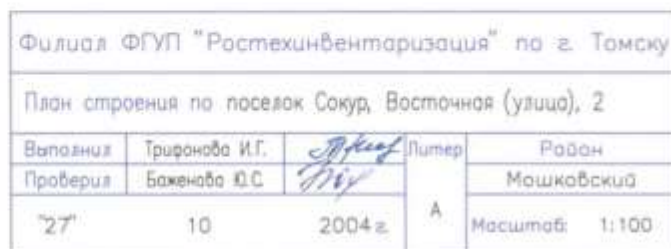
Н.А. Миненко

Уполномоченное лицо

Е.Ю. Гитис

ФГУП "Ростехинвентаризация"





Экспликация к поэтажному плану объекта

Здание дома оператора ГРС – «Сокур - в/ч 48840»

Расположенного в Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, ул. Октябрьская, 14 по улице (пер.) _____

| Литер по плану | Этаж | Номер помещения | Номер помещения (комнаты, кухни, т.п.) | Назначение помещения | Высота помещения по внутреннему обмеру, м | Площадь | | |
|----------------|------|------------------------|--|----------------------|---|----------------|-----------------------|-------------|
| | | | | | | Основная, кв.м | Вспомогательная, кв.м | Общая, кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| A | 1 | 1 | 1 | помещение | 2,6 | 10,0 | | |
| | | | 2 | помещение | | | 9,1 | |
| | | | 3 | туалет | | | 1,3 | |
| | | | 4 | ванная | | | 2,0 | |
| | | | 5 | помещение | | 16,6 | | |
| | | | 6 | помещение | | 16,6 | | |
| | | | 7 | коридор | | | 9,2 | |
| | | ИТОГО по помещению № 1 | | | | 43,2 | 21,6 | 64,8 |
| | | 2 | 1 | коридор | 2,6 | | 2,5 | |
| | | | 2 | коридор | | | 8,1 | |
| | | | 3 | помещение | | 16,6 | | |
| | | | 4 | ванная | | | 2,1 | |
| | | | 5 | туалет | | | 1,3 | |
| | | | 6 | помещение | | | 8,9 | |
| | | | 7 | помещение | | 12,3 | | |
| | | ИТОГО по помещению № 2 | | | | 28,9 | 22,9 | 51,8 |
| | | 3 | 1 | коридор | 2,6 | | 2,4 | |
| | | | 2 | помещение | | 16,6 | | |
| | | ИТОГО по помещению № 3 | | | | 16,6 | 2,4 | 19,0 |
| | | ИТОГО по 1-му этажу | | | | 88,7 | 46,9 | 135,6 |
| | | ИТОГО по зданию | | | | 88,7 | 46,9 | 135,6 |



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--|------------------|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| "15" января 2014 г. № 54/201/14-8197 | | | |
| Кадастровый номер: | 54:18:020102-232 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 54:18:020102 | | |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): | — | | |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|----|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Местоположение: | Новосибирская область, р-н Мошковский, п Октябрьский, ул Октябрьская, д 14 (примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира) | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 135.6 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| | степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Этажность: | 1 | — | |
| | | количество этажей | количество подземных этажей | |
| 5 | Материал стен: | Кирпичные | | |
| 6 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 1982 | | |
| 7 | Кадастровая стоимость (руб.): | 444239.16 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 9 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 24599, А.а.а1 | | |
| 10 | Особые отметки: | — | | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: | филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области | | |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | Л. В. Павленко |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Новосибирской области

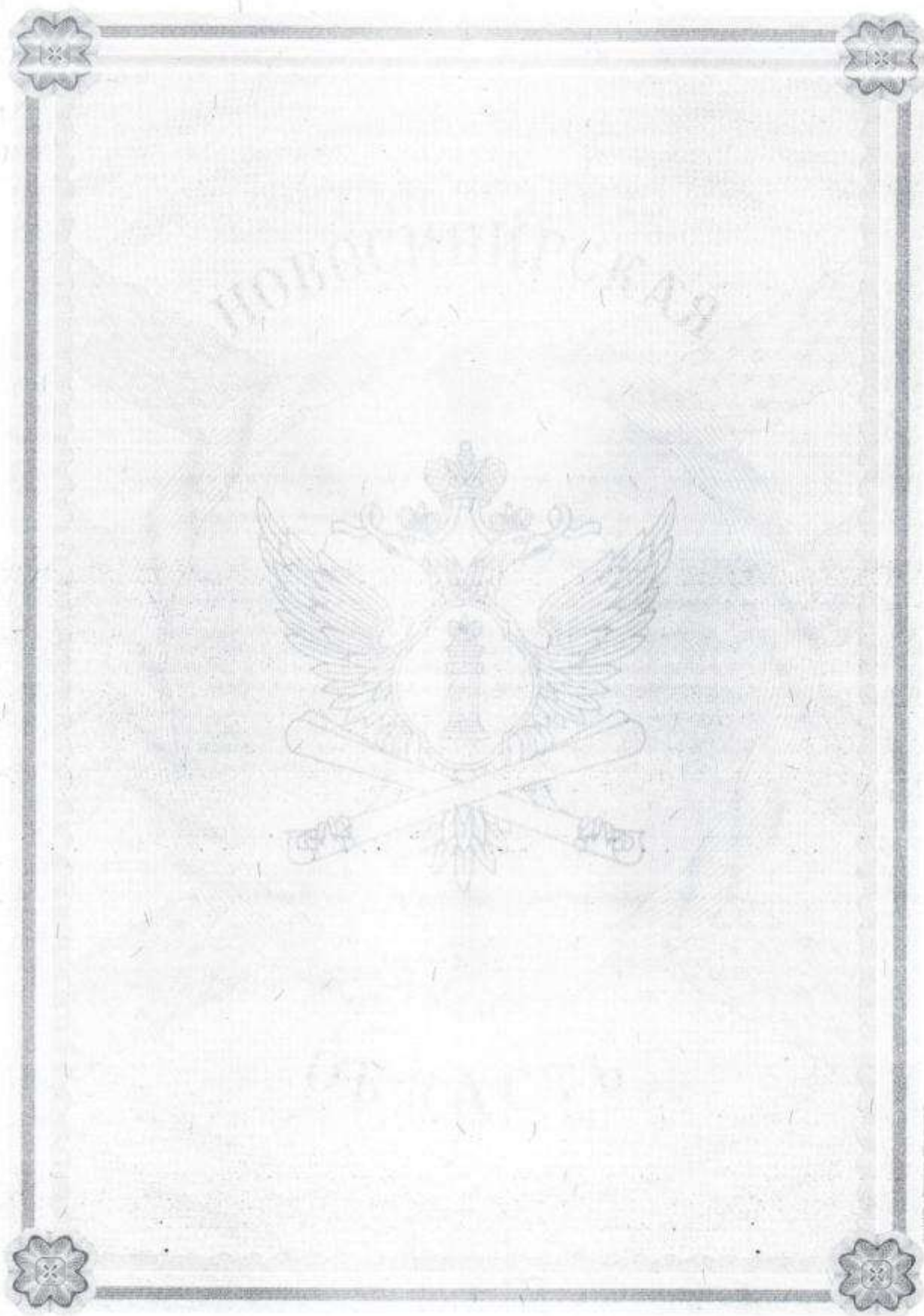
Дата выдачи: 26.01.2008 года
Вид права: *собственность*
Документы-основания:
Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Новосибирской области №2016-р от 17.12.2007 года
Выписка из реестра федерального имущества Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Новосибирской области №ВД-12873/04 от 25.12.2007 года
Субъект (субъекты) права:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Объект права: *земельный участок, площадь 306,0 кв.м., земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения, для эксплуатации здания дома оператора ГРС-"Сокур-в/ч 48840"*
Адрес(местоположение): *Участок находится примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира Здание администрации МО Барлакского сельсовета, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская обл., Мошковский р-н, п.Октябрьский, ул.Октябрьская, д.14*
Кадастровый (условный) номер: 54:18:020401:0777
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.01.2008 года сделана запись регистрации № 54-54-18/007/2007-814
Существующие ограничения (обременения) права: *не зарегистрировано*

Государственный регистратор Н.А. Фролова
М.П. (подпись) _____ (инициалы, фамилия)



НОВОСИБИРСКАЯ
ОБЛАСТЬ

54 АГ * 228428  54



федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

05.10.2012 № 54/2011/2-173964

| | | | | | | | |
|------|---|--|--|--|---|---------------------|-----------------------------|
| 1 | Кадастровый номер 54:18-020401:777 | | | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 4 |
| 4 | Общие сведения | | | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.04.2007 | | |
| 5 | Пределы номера: 54:18-020401:1 | | | | | | |
| 7 | Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Здание администрации МО Барнаульского сельского поселения. Участок находится примерно в 11500 м от ориентира по направлению на северо-восток. | | | | | | |
| 8 | Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Мошковский, п. Октябрьский, ул. Октябрьская, дом 14 | | | | | | |
| 8.1 | Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда |
| 8.2 | | | | Земли запаса | Категория не установлена | | |
| 9 | Разрешенное использование: Для эксплуатации здания дома оператора ГРС - "Солнечный 48840" | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование/характеристики деятельности: Здание дома оператора ГРС - "Солнечный 48840" (306 кв.м) | | | | | | |
| 11 | Площадь: 306 +/-9 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 505 91 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1,65 | 14 | Система координат: МСКР-605 |
| 15 | Сведения о правах: — | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 54:18-020401. | | | | | | |
| 17 | — | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | 18.1 | Номера образованных участков: 54:18-020401:776, 54:18-020401:777 | | | | |
| | | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | |
| 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 54:18-020401:1 | | | | | | |

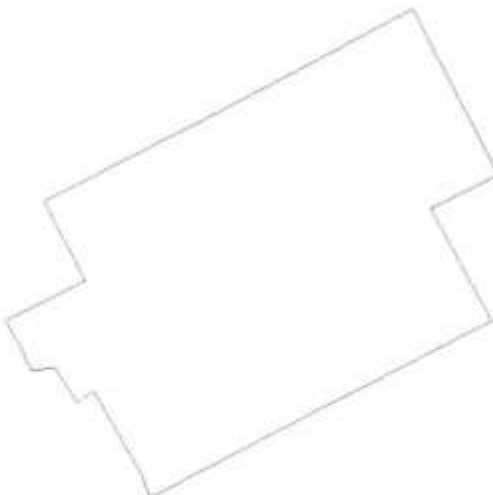
Начальник отдела
(подпись, должность)



Н. В. Рогов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
05.10.2012 № 54/201/12-173964

В.2

| | | | | | |
|--|---|----------|----------|----------|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 54:18:020401:777 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
| <p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> <p>Выявление границ земельного участка, расположенного на территории кадастрового квартала № 54:18:020401:777</p> | | | | | |
| 4 |  | | | | |
| 5 | <p>Масштаб 1:300</p> <p>Условные знаки: —</p> | | | | |

Начальник отдела
(подпись)

М.П. (подпись)

Н.В. Ревин
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
05.10.2012 № 54/201/12-173964

В.3

| 1 Кадастровый номер 54:18:020401:777 | | | | 2 | 3 | 4 |
|---|-------|---------------------|----------------|---|---|---|
| Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | Лист № 3 | Всего листов: 4 | |
| 4 | № п/п | Учетный номер части | Площадь (кв.м) | Характеристика | Линия, в пользу которой установлены обременения | |
| 1 | 1 | 1 | 228 | Занята объектом недвижимости: Здание дома оператора ГРС "Сокур - В/Ч 48840" | — | |

Начальник отдела
(подпись, наименование должности)



И. В. Рудин
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственном кадастре недвижимости)
05.10.2012 № 54/201/12-173964

| | | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------|----------|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 54:18:020401:777 | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 4 |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 54:18:020401:777/1 | | | |

Масштаб: 1:200

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

Н. В. Рубин
(подпись, фамилия)

4

777/1



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ**
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «09» 12 2008 г.

№ 1529-Р

О предоставлении находящихся
в федеральной собственности
земельных участков в аренду

Рассмотрев заявление ООО «Газпром трансгаз Томск» о предоставлении в аренду земельных участков, в соответствии со статьями 9, 22, 27, 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, руководствуясь Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Новосибирской области, учитывая, что на земельных участках расположены принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск» объекты недвижимого имущества согласно приложению 1:

1. Предоставить в аренду сроком на пятнадцать лет обществу с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск» из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения земельные участки согласно приложению 2.

2. Отделу контроля использования федерального имущества обеспечить подготовку и подписание договора аренды земельных участков с ООО «Газпром трансгаз Томск».

3. ООО «Газпром трансгаз Томск» обеспечить государственную регистрацию договора аренды земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Руководитель



Ю.И. Зайцев

Приложение 1
к распоряжению
от « 09 » 10 2008 г. № 1529-П

Сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельных участках,
и о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости у ООО «Газпром трансгаз Томск»

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Наименование объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке | Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права |
|----------|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 54:03:020801:309 | здание дома оператора ГРС-«Болотное». Инв. № 50:206:001:005920240. Кадастровый (условный) номер: 54:03:020801:0309:50:206:001:005920240 | 54-AB 853085, выдано 13.12.2006 Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области |
| 2 | 54:18:020401:777 | здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840». Инв. № 50:238:001:005920230. Кадастровый (условный) номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230 | 54 АГ 179525, выдано 01.11.2007 Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области |
| 3 | 54:07:047413:778 | здание дома оператора ГРС-«Электродный завод». Инв. № 50:215:001:005920290. Кадастровый (условный) номер: 54:07:047413:0778:50:215:001:005920290 | 54 АГ 085946, выдано 08.06.2007 Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области |
| 4 | 54:19:164602:103 | здание дома оператора ГРС-5. Инв. № 50:240:001:005920200. Кадастровый (условный) номер: 54:00:000000:0000:50:240:001:005920200 | 54-AB 879425, выдано 08.11.2006 Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|------------------|--|--|
| 5 | 54:24:035802:501 | здание дома оператора ГРС-«Заря». Инв. № 50:252:001:005920210. Кадастровый (условный) номер: 54:24:035802-0501:50:252:001:005920210 | 54 АГ 108496, выдано 27.06.2007 Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области |



Руководитель

Ю.И. Зайцев

Приложение 2
к распоряжению
от «09» 12 2008 г. № 1528-Р

Перечень предоставляемых в аренду земельных участков

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Наименование земельного участка | Местоположение земельного участка | Разрешенное использование (назначение) | Площадь, кв.м |
|-------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 54:03:020801:309 | Землепользование | Новосибирская область, Болотинский район, город Болотное, улица Загородная, 2 | размещение и эксплуатация объектов здания дома оператора ГРС-«Болотное» | 2398 |
| 2 | 54:18:020401:777 | Землепользование | Участок находится примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира Здание администрации МО Барлакского сельсовета, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Мошковский район, п. Октябрьский, ул. Октябрьская, д. 14 | для эксплуатации здания дома оператора ГРС-«Сокур-в/48840» | 306 |
| 3 | 54:07:047413:778 | Землепользование | Участок находится примерно в 860 м по направлению на север от ориентира здания узла связи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, Искитимский район, раб. пос. Линево, просп. Коммунистический, дом 5 | Для размещения и эксплуатации здания дома оператора ГРС-«Электродный завод» | 2665,16 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--------|------------------|------------------|--|---|----------|
| 4 | 54:19:164602:103 | Землепользование | Участок находится примерно в 18500 метрах по направлению на юг от ориентира здание администрации Барышевского сельсовета, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, с. Барышево, ул. Тельмана, дом 18 | Для обслуживания и эксплуатации здания дома оператора ГРС-5 | 2550,22 |
| 5 | 54:24:035802:501 | Землепользование | установлено относительно ориентира здание дома оператора ГРС-«Заря», расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Тогучинский район, Репьевский сельсовет | Размещение и эксплуатация объектов здание дома оператора ГРС-«Заря» | 968,03 |
| ИТОГО: | | | | | 8 887,41 |



Руководитель

Ю.И. Зайцев



ОАО «ГАЗПРОМ»
ООО «Газпром трансгаз Томск»
**НОВОСИБИРСКОЕ ЛИНЕЙНОЕ
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ**
(Новосибирское ЛПУМГ)

Выборная ул., д. 241, г. Новосибирск,
Российская Федерация, 630126;
Тел.: (383) 338-11-00, факс: (383) 338-10-72;
e-mail: office@npu.transgaz.tomsk.ru, www.tomsktransgaz.ru
ОКПО 04634954, ОГРН 1027000862954, ИНН/КПП 7017005289/540502001
09.02.2015 № 200ю

на № _____ от _____

О предоставлении информации

Уважаемая Мария Викторовна!

Настоящим направляю Вам информацию о предмете оценки по договору от 09.02.2015 № 14/0008/15 на оказание услуг по оценке:

- 1. Наименование объекта:**
здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840»
- 2. Местоположение объекта:**
Новосибирская обл., Мошковский р-н, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, ул. Октябрьская, 14
- 3. Инвентарный номер по бухгалтерскому учету:**
002011087
- 4. Стоимость по бухгалтерскому учету на 31.12.2014:**
первоначальная стоимость 1 748 770,00 руб.,
остаточная стоимость 1 069 300,82 руб.
- 5. Сведения о правах на объект:**
Право собственности принадлежит обществу с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск». Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ 179525 от 01.11.2007. Объект свободен от прав третьих лиц.

Директор

Руководитель УКГ

Голубцев Станислав Игоревич
(383) 339-85-16, 8-913-065-9991



В.В. Шмонин

Н.А. Камышанова

**АДМИНИСТРАЦИЯ
БАРЛАКСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МОШКОВСКОГО РАЙОНА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Октябрьская ул., д. 14,
п. Октябрьский,
Мошковский район,
Новосибирская область, 633137
тел. (383-48) 43 – 117, 43-370,
43-199, 43-130, 43-380
факс (383-48) 43-117, 43-370
E-mail: mos_barlak@sibmail.ru
Barlak2010@mail.ru
ОГРН 1025405228562
ИНН 5432100315 КПП 543201001

Куда: 630126, г. Новосибирск, ул.
Выборная, д. 241.
Кому: ОАО «ГАЗПРОМ» ООО
«Газпром трансгаз Томск»
Новосибирское линейное
производственное управление
магистральных газопроводов
(Новосибирское ЛПУМГ).

| | | | |
|------|------------|----|------------|
| | 17.10.2014 | № | 465 |
| На № | 901ю | от | 01.09.2014 |

Уважаемый, Илья Сергеевич!

Администрация Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, рассмотрев ваше Заявление О переводе здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», площадью 135, 6 кв.м., (нежилое здание), имеющего местоположение:

- Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14. Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230, из нежилого помещения в жилое, доводит до вашего сведения, что 15.10.2014 года было проведено обследование данного помещения, по итогам которого составлено Заключение.

Согласно п. 51 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», п. 5 ст. 23 ЖК РФ, направляем вам:

1. Акт обследования здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» № 1 от 15.10.2014 года, в 1-ом экз., на 2-х листах;
2. Заключение по результатам обследования здания дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» № 1 от 15.10.2014 года, в 1-ом экз., на 2-х листах;
3. Уведомление Об отказе в переводе нежилого помещения в жилое помещение, от 17.10.2014 года, в 1-ом экз., на 1-ом листе;

4. Распоряжение Администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области от 17.10.2014 года № 88-р, в 1-ом экз., на 1-ом листе.

Глава Барлакского сельсовета
Мошковского района Новосибирской области



С.И. Молочный

Исп. Баев Александр Владимирович.
Тел. (8-383-48)-43-130

АКТ
обследования помещения

№ 1

от "15" октября 2014 г.

Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14. Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230

(месторасположение помещения, в том числе, наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная Администрацией Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, Распоряжение № 83-р от 02.10.2014 года.

(кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе:

председателя:

Молочного Сергея Ивановича, главы Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области.

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

заместителя председателя:

Чалина Виктора Александровича, директора МУП «Барлакское ЖКХ».

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

секретаря комиссии:

Баева Александра Владимировича, специалиста I разряда-юриста администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области.

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии:

Воробьева Леонида Николаевича, начальника производственного отдела МУП «Барлакское ЖКХ».

Мальцева Петра Алексеевича, начальника управления строительства коммунального и дорожного хозяйства Мошковского района Новосибирской области.

Дьяченко Елены Григорьевны, начальника территориального отдела управления Роспотребнадзора по Новосибирской области в Мошковском районе.

Орешина Сергея Владимировича, Главного Государственного инспектора Мошковского района Новосибирской области по пожарному надзору.

Козленко Валентина Сергеевича, начальника Мошковского отдела ОГУП Техцентр НСО.

Комашко Ольги Викторовны, главного специалиста природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области.

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов: не приглашены.

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица:

- Представитель по доверенности № 56 от 27.01.2014 года, номер в реестре 812, Ашиков Илья Андреевич, паспорт гражданина РФ 50 08 497819, выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Завельцовском районе 22.04.2009 года.
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

Произвела обследование помещения по заявлению Представителя ООО «Газпром Трансгаз Томск» - работника Новосибирского ЛПУМГ ООО «Газпром трансгаз Томск» - Ашикова Илья Андреевича,

и составила настоящий Акт обследования помещения:

- 1) Адрес: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14.
- 2) Принадлежность помещения: собственность Общество с ограниченной ответственностью «Томсктрансгаз».
- 3) Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230
- 4) Год ввода в эксплуатацию: 1982 год.

Краткое описание состояния помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории:

- Инженерные системы здания, оборудования, механизмов и прилегающей к зданию территории находятся в удовлетворительном состоянии.

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия:

Во-первых, Согласно полученному Заключению № 17 По переводу помещения из нежилого в жилое от Главного специалиста природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области: здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», площадью 135, 6 кв.м., нежилое здание, имеющее местоположение: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14. Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230, не может быть переведено из нежилого помещения в жилое помещение, так как, согласно Земельному кодексу РФ от 25.10.2001 года № 136-ФЗ, земельный участок под жилым зданием должен иметь категорию земель – земли населенных пунктов. В настоящее время же данное здание имеет категорию земель – земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения, для эксплуатации здания дома оператора ГРС-«Сокур-в/ч 48840». Также, при переводе земельного участка в нужную категорию земель и повторном обращении о переводе нежилого помещения в жилое, необходимо предоставить Главному специалисту природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области - Проект санитарно-защитной зоны предприятия (котельной, склада, автостоянки, производственного цеха и т.д.), расположенного вблизи данного здания.

Во-вторых, согласно п. 4 ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации:

«Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц».

Требования же, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Главой II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 08.04.2013) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", согласно п. 9 данного Положения: **«Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории».**

В соответствии с Генеральным Планом (Правила землепользования и застройки) территории Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», расположено в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ1).

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований: Инструментальный контроль и другие виды исследования не проводились.

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания: (смотреть Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия).

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения:

В результате обследования помещения с кадастровым номером: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230, комиссия приняла решение о несоответствии данного помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, данное помещение непригодно для проживания.

Приложение к акту:

а) Заключение № 17 По переводу помещения из нежилого в жилое от Главного специалиста природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области

Председатель межведомственной комиссии:

Молочный Сергей Иванович
(Ф.И.О)



(подпись)

Заместитель председателя комиссии:

Чалин Виктор Александрович

| (Ф.И.О.) | (подпись) |
|---|--|
| Члены межведомственной комиссии: | |
| Воробьев Леонид Николаевич (Ф.И.О.) |  (подпись) |
| Мальцев Петр Алексеевич (Ф.И.О.) |  (подпись) |
| Дьяченко Елена Григорьевна (Ф.И.О.) |  (подпись) |
| Орешин Сергей Владимирович (Ф.И.О.) |  (подпись) |
| Козленко Валентин Сергеевич (Ф.И.О.) |  (подпись) |
| Комашко Ольга Викторовна (Ф.И.О.) |  (подпись) |
| Секретарь комиссии: | |
| Баев Александр Владимирович (Ф.И.О.) |  (подпись) |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о признании помещения пригодным (непригодным)
для постоянного проживания

№ 1

"15" октября 2014 г.

Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14. Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230

(месторасположение помещения, в том числе, наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная Администрацией Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, Распоряжение № 83-р от 02.10.2014 года.

(кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе:

председателя:

Молочного Сергея Ивановича, главы Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области.

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

заместителя председателя:

Чалина Виктора Александровича, директора МУП «Барлакское ЖКХ».

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

секретаря комиссии:

Баева Александра Владимировича, специалиста I разряда-юриста администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области.

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии:

Воробьева Леонида Николаевича, начальника производственного отдела МУП «Барлакское ЖКХ»,

Мальцева Петра Алексеевича, начальника управления строительства коммунального и дорожного хозяйства Мошковского района Новосибирской области,

Дьяченко Елены Григорьевны, начальника территориального отдела управления Роспотребнадзора по Новосибирской области в Мошковском районе,

Орешина Сергея Владимировича, Главного Государственного инспектора Мошковского района Новосибирской области по пожарному надзору,

Козленко Валентина Сергеевича, начальника Мошковского отдела ОГУП Техцентр НСО,

Комашко Ольги Викторовны, главного специалиста природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области.

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов: не приглашены.

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица:

- Представитель по доверенности № 56 от 27.01.2014 года, номер в реестре 812, Ашиков Илья Андреевич, паспорт гражданина РФ 50 08 497819, выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Завельцовском районе 22.04.2009 года.
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

по результатам рассмотренных документов:

- 1) заявление представителя собственника помещения на проведение оценки соответствия помещения установленным в Положении, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.
- 2) Копия Свидетельства О Государственной регистрации права (54 АГ 179525).
- 3) Копия Свидетельства О Государственной регистрации права (54 АГ 228428).
- 4) Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от 21.05.2012 года № 01/044/2012-347.
- 5) Копия Выписки № 69:401/2004-37899 из единого Государственного реестра объектов градостроительной деятельности.
- 6) Копия Кадастрового плана земельного участка от 01.11.2007 года, № 18107-2431.
- 7) Копия Распоряжения Федерального агентства по управлению Государственным имуществом от 09.12.2008 года № 1529-р.
- 8) Копия Сведений об учете объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, от 18.07.2007 года № 18/07-ОН-311 (из Управления Роснедвижимости по НСО).
- 9) Фото, 2 шт.

и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования,

Комиссия приняла решение о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению.

так как:

- 1) Согласно полученному Заключение № 17 По переводу помещения из нежилого в жилое от Главного специалиста природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области: здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», площадью 135, 6 кв.м., нежилое здание, имеющее местоположение: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14. Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230, не может быть переведено из нежилого помещения в жилое помещение, так как, согласно Земельному кодексу РФ от 25.10.2001 года № 136-ФЗ, земельный участок под жилым зданием должен иметь категорию земель – земли населенных пунктов. В настоящее время же данное здание имеет категорию земель – земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения, для эксплуатации здания дома оператора ГРС-«Сокур-в/ч 48840». Также, при переводе земельного участка в нужную категорию земель и повторном обращении о переводе нежилого помещения в жилое, необходимо предоставить Главному специалисту природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области - Проект санитарно-защитной зоны предприятия (котельной, склада, автостоянки, производственного цеха и т.д.), расположенного вблизи данного здания.

- 2) Также, согласно п. 4 ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц».

Требования же, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Главой II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 08.04.2013) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", согласно п. 9 данного Положения: «Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории».

В соответствии с Генеральным Планом (Правила землепользования и застройки) территории Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», расположено в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ1).

Приложение к заключению:

- 1) заявление представителя собственника помещения на проведение оценки соответствия помещения установленным в Положении, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.
- 2) Копия Свидетельства О Государственной регистрации права (54 АГ 179525).
- 3) Копия Свидетельства О Государственной регистрации права (54 АГ 228428).
- 4) Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от 21.05.2012 года № 01/044/2012-347.
- 5) Копия Выписки № 69:401/2004-37899 из единого Государственного реестра объектов градостроительной деятельности.
- 6) Копия Кадастрового плана земельного участка от 01.11.2007 года, № 18107-2431.
- 7) Копия Распоряжения Федерального агентства по управлению Государственным имуществом от 09.12.2008 года № 1529-р.
- 8) Копия Сведений об учете объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, от 18.07.2007 года № 18/07-ОН-311 (из Управления Роснедвижимости по НСО).
- 9) Фото, 2 шт.

- 10) Акт обследования нежилого помещения.
- 11) Заключение № 17 По переводу помещения из нежилого в жилое от Главного специалиста природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Мошковского района Новосибирской области.

Председатель межведомственной комиссии:

Молочный Сергей Иванович
(Ф.И.О.)



(подпись)

Заместитель председателя комиссии:

Чалин Виктор Александрович
(Ф.И.О.)

(подпись)

Члены межведомственной комиссии:

Воробьев Леонид Николаевич
(Ф.И.О.)

(подпись)

Мальцев Петр Алексеевич
(Ф.И.О.)

(подпись)

Дьяченко Елена Григорьевна
(Ф.И.О.)

(подпись)

Орешин Сергей Владимирович
(Ф.И.О.)

(подпись)

Козленко Валентин Сергеевич
(Ф.И.О.)

(подпись)

Комашко Ольга Викторовна
(Ф.И.О.)

(подпись)

Секретарь комиссии:

Баев Александр Владимирович
(Ф.И.О.)

(подпись)

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 10.08.2005 № 502

Кому: Общество с ограниченной
ответственностью «Газпром трансгаз Томск»
(Представитель по доверенности – Ашиков
И.А).

(фамилия, имя, отчество –

для граждан;
полное наименование организации –
для юридических лиц)

Куда: 630126, г. Новосибирск, ул. Выборная,
д. 241.

(почтовый индекс и адрес
заявителя согласно заявлению
о переводе)

УВЕДОМЛЕНИЕ о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение

Администрация Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области
(полное наименование органа местного самоуправления,

осуществляющего перевод помещения)

рассмотрев представленные в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации документы о переводе помещения общей площадью 135, 6 кв. м, находящегося по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, ул. Октябрьская, д. 14.

(наименование городского или сельского поселения)

(наименование улицы, площади, проспекта, бульвара, проезда и т.п.)

дом - , корпус (владение, строение) , кв. - , из жилого (нежилого) в нежилое (жилое)
(ненужное зачеркнуть) (ненужное зачеркнуть)

в целях использования помещения в качестве: «Для продажи объекта недвижимого имущества физическому лицу с целью последующего использования объекта для проживания в нем физических лиц».

(вид использования помещения в соответствии

с заявлением о переводе)

Распоряжение администрации Барлакского сельсовета Мошковского района
РЕШИЛ (Новосибирской области от 17.10.2014 года № 88-р):
(наименование акта, дата его принятия и номер)

1. Помещение на основании приложенных к заявлению документов:

а) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) без предварительных условий;
(ненужное зачеркнуть)

б) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) при условии проведения в установленном порядке следующих видов работ:

(перечень работ по переустройству

(перепланировке) помещения

или иных необходимых работ по ремонту, реконструкции, реставрации помещения)

2. *Отказать в переводе указанного помещения из нежилого (нежилого) в нежилое-(жилое) в связи с п.п. 3 п. 1 ст. 24 Жилищного Кодекса Российской Федерации.*

(Согласно п. 4 ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц»).

Требования же, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Главой II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 08.04.2013) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", согласно п. 9 данного Положения: «Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории».

В соответствии с Генеральным Планом (Правила землепользования и застройки) территории Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», расположено в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ1)

(основание(я), установленное частью 1 статьи 24 Жилищного кодекса Российской Федерации)

Глава Барлакского сельсовета
Мошковского района Новосибирской
области

(должность лица, подписавшего уведомление)


(подпись)

С.И. Молочный
(расшифровка подписи)

« 17 » октября 2014 г.



**АДМИНИСТРАЦИЯ БАРЛАКСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МОШКОВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 17.10.2014 № 88-р

Об отказе в переводе нежилого помещения в жилое помещение, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14. Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230

Рассмотрев Акт обследования № 1 от 15.10.2014 года межведомственной комиссии, назначенной администрацией Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области и её Заключение № 1 от 15.10.2014 года «О признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания». Руководствуясь ЖК РФ, статьей 49 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47 Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, Решением 22 сессии 3 созыва Совета депутатов Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области № 132 от 09.04.2008 года Об утверждении Положения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения в муниципальном и частном жилищном фонде на территории Барлакского сельсовета, Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по принятию документов, а также выдаче решений о переводе или об отказе в переводе нежилого помещения в жилое, утвержденным Постановлением администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области от 07.09.2012 года № 293, Постановлением администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области от 07.09.2012 года № 293 О межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу муниципального жилищного фонда в администрации Барлакского сельсовета Мошковского района Новосибирской области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Отказать в переводе нежилого помещения в жилое помещение, которое расположено по адресу: Новосибирская область, Мошковский

район, МО Барлакский сельсовет, примерно в 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14. Кадастровый номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230.

2. Контроль за исполнением данного Распоряжения оставляю за собой.

Глава Барлакского сельсовета
Мошковского района Новосибирской области



С.И. Молочный



ОАО «ГАЗПРОМ»
ООО «Газпром трансгаз Томск»

**НОВОСИБИРСКОЕ ЛИНЕЙНОЕ
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ**
(Новосибирское ЛПУМГ)

Выборная ул., д. 241, г. Новосибирск
Российская Федерация, 630126

Тел.: (383) 338-11-00, факс: (383) 338-10-72

e-mail: office@npu.gazprom.ru, www: tomsk-tr.gazprom.ru

ОКПО 41375260, ОГРН 1027000862954, ИНН/КПП 7017005289/540502001

от 09.09.2014 № 20/14
на № _____ от _____

**Администрация
Барлакского сельсовета
Мошковского района
Новосибирской области**

ЗАЯВЛЕНИЕ

О переводе здания из нежилого в жилое

От Общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск», ОГРН 1027000862954, зарегистрировано Муниципальное учреждение «Томская регистрационная палата» 02 июля 1999 г., № 19959/3927 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице от 16 сентября 2002 г., выдано Инспекцией МНС России по г. Томску, бланк серии 70 № 000568018).

Адрес заявителя: Российская Федерация, 634029, г. Томск, пр. Фрунзе, 9

Почтовый адрес: 630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, 241,

Новосибирское ЛПУМГ ООО «Газпром трансгаз Томск»

Сведения о заявителе: КПП 701701001 р/с 40702810600290000005 в Ф-ле ГПБ (ОАО) г. Новосибирск БИК 045004783 к/с 30101810400000000783 ОКПО 04634954.

Прошу перевести из нежилого в жилое объект недвижимого имущества: Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840», площадь 135,6 кв.м., нежилое здание, инв. № 50:238:001:005920230, литер А, этажность: 1.

Местоположение: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, примерно 11500 м по направлению на северо-восток от ориентира: п. Октябрьский, улица Октябрьская, 14.

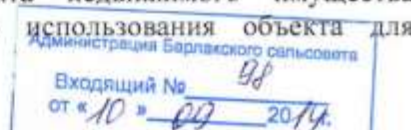
Кадастровый (условный) номер: 54:18:020401:0777:50:238:001:005920230.

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 54-54-18/006/2007-472 от 01.11.2007.

Свидетельство 54АГ 179525, дата выдачи 01.11.2007 г.

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Томсктрансгаз», дата регистрации: 02.07.1999 года. Зарегистрировано: Инспекцией МНС России по г. Томску, ИНН: 7017005289, ОГРН: 1027000862954. Адрес: город Томск, проспект Фрунзе, дом 9.

Основание перевода – продажа объекта недвижимого имущества физическому лицу с целью последующего использования объекта для проживания в нем физических лиц.



Общество с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск» сообщает о том, что объект недвижимого имущества Здание дома оператора ГРС «Сокур-в/ч 48840» не обременено правами третьих лиц.

Уведомление о принятом решении о переводе помещения прошу выдать на руки представителю ООО «Газпром трансгаз Томск».

Приложение:

1. Копия доверенности от 27.01.2014 № 56 на 4 л. в 1 экз.
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества 54АГ 179525 на 1 л. в 1 экз.
3. Копия Выписки из ЕГРОГД на 3 л. в 1 экз.
4. Копия Распоряжения ТУ Росимущества на 5 л. в 1 экз.
5. Копия кадастрового паспорта земельного участка на 4 л. в 1 экз.

Представитель
ООО «Газпром трансгаз Томск»
по доверенности № 56 от 27.01.2014

И.А. Ашиков

Ашиков Илья Андреевич
339-85-16 (газ 21-016), 8-913-745-19-14