



ИО-1022-29

Отчет об оценке

нежилого здания общей площадью
22 293,2 кв. м с кадастровым номером
54:35:032600:120 и трех земельных участков
с кадастровыми номерами 54:35:032600:85,
54:35:032600:86, 54:35:032600:87,
расположенных по адресу: Новосибирская
область, г. Новосибирск, ул. Дуси
Ковальчук, 1/1

Дата оценки	12 октября 2022 г.
Дата составления отчета	19 октября 2022 г.
Заказчик	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



Представителю АО «Управляющая компания «Первая»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
В.Ф. Алифировцу

Уважаемый Валерий Федорович!

На основании Задания на оценку № 9 от 12 октября 2022 г. к Договору № 716-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества с Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1 (полный перечень приведен в п.1.6. Задания на оценку №9 к Договору № 716-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость») (далее – Объект оценки) по состоянию на 12 октября 2022 г. (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности и переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 октября 2022 г. составляет:

440 680 700 (Четыреста сорок миллионов шестьсот восемьдесят тысяч семьсот) рублей без учета НДС¹,

в том числе:

Табл. 1. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ²
1	Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.	333 917 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	13 697 800
3	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	80 649 300

¹ Данная стоимость получена путем суммирования отдельных стоимостей оцениваемых объектов и не предполагает их совместную продажу

² В соответствии с пп. б п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ²
4	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	12 416 600

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик
Васильева Т.Ю.



«ЛАБРИУМ
КОНСАЛТИНГ»
ООО с ограниченной ответственностью
* Санкт-Петербург *

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	13
2.2. Используемая терминология	14
2.3. Последовательность определения стоимости	15
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Состав Объекта оценки	16
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	16
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	17
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	19
3.5. Описание земельных участков	31
3.6. Описание объекта капитального строительства	33
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	49
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	50
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	50
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	50
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	53
4.3. Обзор рынка земельных участков	56
4.3.1. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения в г. Новосибирск	56
4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	56
4.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	58
4.4. Обзор рынка торговой недвижимости	61
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	61
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	68
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	70
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	71
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	73
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объекта капитального строительства	76
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	76
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	77
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	80
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	80
6.1.5. Внесение корректировок	80
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	85
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков	89
6.3. Затратный подход (отказ от использования)	101
6.4. Доходный подход	102
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	102
6.4.2. Определение потенциального валового дохода	104
6.4.3. Определение действительного валового дохода	110
6.4.4. Определение величины операционных расходов	112
6.4.5. Определение чистого операционного дохода	114
6.4.6. Определение ставки дисконтирования	114
6.4.7. Определение величины стоимости ТЦ "Малинка" в рамках доходного подхода	115
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	118
ПРИЛОЖЕНИЯ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	141
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	152

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 9 от 12 октября 2022 г. к Договору № 716-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость»			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1022-29 от 19 октября 2022 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>1) Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.</p> <p>2) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p> <p>3) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p> <p>4) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p>			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.	383 906 178	283 928 698	Не применялся
	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	13 697 800	Не применялся	Не применялся

Показатель	Характеристика			
	<p>Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, 1/1.</p>	80 649 300	Не применялся	Не применялся
	<p>Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, 1/1.</p>	12 416 600	Не применялся	Не применялся
<p>Итоговая величина справедливой стоимости</p>	<p align="center">Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 октября 2022 г. составляет: 440 680 700 (Четыреста сорок миллионов шестьсот восемьдесят тысяч семьсот) рублей без учета НДС</p>			
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)</p>	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности и переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>			

1.2. Задание на оценку

Табл. 3. Задание на оценку

№	Значение	Характеристики
1	<p>Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>1) Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, д. 1/1.</p> <p>2) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок</p>

№	Значение	Характеристики
		<p>находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p> <p>3) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p> <p>4) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p>
2	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости.</p> <p>Для цели определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
3	Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности и переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость. Границы интервала, в которых может находиться стоимость определять не нужно.
5	Дата оценки	12 октября 2022 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; – Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; – Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком

№	Значение	Характеристики
		<p>достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. – Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. – В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. – Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. – Расчет стоимости провести с учетом аренды исходя из допущения, что договоры аренды № НЕД-0158/21 от 03.11.2021 г., № УА-24/14 от 01.02.2014 г., № НЕД-0158/19 от 01.12.2019 г., № НЕД-0055/18 от 21.06.2018 г., № НЕД-0014/20/2 от 18.02.2020 г., № УА-11/15 от 01.04.2015 г., № УК-280/12 от 02.10.2012 г., № НЕД-0104/19 от 05.08.2019 г., № УА-61/15 от 01.06.2015 г., № НЕД-0035/18 от 10.04.2018 г., № МК-01/09/19 от 01.09.2019 г., № МК-15/04/14 от 15.04.2014 г., и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены. – Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. – Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
7	Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>Объект № 1 (здание): Право долевой собственности; Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО УК «Первая», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Объекты № № 2, 4 (земельные участки): Право долевой собственности; Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано.</p> <p>Объект № 3 (земельный участок): Право долевой собственности;</p>

№	Значение	Характеристики
		<p>Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</p> <p>Ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p>
8	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Объект № 1: Право долевой собственности с учетом ограничения (обременения) арендой.</p> <p>Объекты №№ 2-4: Право долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p>
9	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов</p>
10	Срок проведения оценки	<p>Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку</p> <p>Окончание проведения оценки: 19 октября 2022 г.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

Табл. 4. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
ОГРН и дата его присвоения	1027739007570 от 22 июля 2002 г.
Место нахождения	121170, г. Москва ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, эт. 20

Табл. 5. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Регистрационный номер 3996 от 25 сентября 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00224/20 -1 от «10» декабря 2020 года) на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса страхования: с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2023 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	20 лет (с 2002 года). Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020332-1 от 31.05.2021 г., срок действия до 31.05.2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №027606-2 от 10.08.2021 г., срок действия до 10.08.2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №024108-3 от 08.07.2021 г., срок действия до 08.07.2024 г.</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Показатель	Характеристика
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО».
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки;

5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки;

7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

8. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе

проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной;

9. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим;

12. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей;

13. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. В доходном подходе при определении длительности первого прогнозного периода использовались 365 дней.

Специальные допущения и ограничения

14. Расчет стоимости провести с учетом аренды исходя из допущения, что договоры аренды № НЕД-0158/21 от 03.11.2021 г., № УА-24/14 от 01.02.2014 г., № НЕД-0158/19 от 01.12.2019 г., № НЕД-0055/18 от 21.06.2018 г., № НЕД-0014/20/2 от 18.02.2020 г., № УА-11/15 от 01.04.2015 г., № УК-280/12 от 02.10.2012 г., № НЕД-0104/19 от 05.08.2019 г., № УА-61/15 от 01.06.2015 г., № НЕД-0035/18 от 10.04.2018 г., № МК-01/09/19 от 01.09.2019 г., № МК-15/04/14 от 15.04.2014 г., и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.

15. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

16. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд -

обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком;

17. В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки стоимости приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

18. Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

19. В соответствии с Выписками из ЕГРН на Объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. В связи с тем, что контрагент по договору аренды и условия аренды в разрезе по контрагентам являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

20. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных

- стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
 - Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
 - Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- 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.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. I).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- 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.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

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

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 9 к Договору № 716-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г., являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1:

1) Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.

2) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.

3) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.

4) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/498526798 от 08.10.2022 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/498528224 от 08.10.2022 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/498530401 от 08.10.2022 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/498528224 от 08.10.2022 г.

План и экспликация здания без даты заверения.

Реестр арендаторов на 01.09.2022 г.³

Сведения о фактически начисленных доходах по ТЦ Малинка за 2021 – 9 месяцев 2022 гг.

Расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам за 2021 и 2022 гг. по ТЦ Малинка.

Данные о балансовой стоимости.

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. N 568-р (ред. от 31.07.2002 г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007 г.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010 г.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006 г.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007 г.

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» ⁴
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Полное наименование: Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»; Сокращенное наименование (при наличии): АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» ОГРН 1027739007570 от 22 июля 2002 г. Дата государственной регистрации 01 апреля 1996 г. Место нахождения: 121170, г. Москва ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, эт. 20
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Здание – доверительное управление, аренда ⁵ ; Земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:032600:85 и 54:35:032600:87 – не зарегистрировано, земельный участок 54:35:032600:86 – доверительное управление.

³ В связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором Реестр арендаторов не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика.

⁴ Необходимо отметить, что согласно заданию, на оценку собственниками оцениваемых объектов являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами» и АО УК «Первая». ЗАО «Сбербанк Управление Активами» является предыдущим наименованием АО УК «Первая». Таким-образом, фактическими собственниками оцениваемых объектов являются владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО УК «Первая».

⁵ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости.

Показатель	Характеристика		
Балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на 12 октября 2022 г.	№п/п	Наименование	Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)
	1	Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.	355 201 000,00
	2	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	11 323 000,00
	3	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	66 690 000,00
	4	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	10 268 000,00
Итого:			443 482 000,00

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/498526798 от 08.10.2022 г., у оцениваемого здания имеются ограничения (обременения) права в виде договоров аренды. Анализ влияния данных ограничений (обременений) произведен в п. 3.7 Отчета.

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу: с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1

Описание расположения Объекта оценки

Новосибирская область⁶

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

Административно-территориальное деление региона составляют 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений. Административный центр Новосибирской области – город Новосибирск – является также административным центром Сибирского федерального округа, расположен на берегах реки Обь.

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона 2,8 млн человек. В радиусе 700 км проживает 13 млн человек - почти половина населения Сибири и Дальнего Востока. Новосибирск - третий по численности в России и крупнейший мегаполис страны за Уралом. Благоприятная социально-экономическая ситуация, современная социальная инфраструктура и широкие возможности для самореализации делают Новосибирскую область центром притяжения экономически активных граждан.

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

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.

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

г. Новосибирск⁷

Новосибирск - третий по численности населения город в России. Население - 1 620 162 человек.

⁶ Источник информации: Сайт правительства Новосибирской области»; <https://www.nso.ru/page/2264>

⁷ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирск>

Территория города – 502,7 км. Плотность населения - 3204,31 чел./км.

Административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав последнего не входит), центр Западно-Сибирского экономического района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Новосибирск со статусом городского округа, являющегося самым населённым муниципальным образованием в стране.

Город является центром Новосибирской агломерации. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири.

Новосибирск расположен в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, на обоих берегах реки Оби. Географические координаты города: 55 градусов северной широты, 83 градуса восточной долготы. На данной широте расположены такие города, как Калининград, Москва, Челябинск, Омск. С севера на юг, от Заельцовского парка до Морского проспекта, город растянулся на 43 километра, с запада на восток его протяжённость равняется 25 километрам.

Город разделён на десять административных районов: Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский, Центральный. Внутри районов выделяют жилые массивы, микрорайоны, внутренние посёлки. Количество улиц – 1941.

Общее число обитателей по районам распределено неравномерно. Самым многочисленным является Ленинский – проживает 302 803 горожанина. Второе место – Октябрьский – 225 879 жителей. На третьем месте — Калининский – 200 694. Наиболее малонаселённый район – Железнодорожный, насчитывает 64 972 горожанина.

Новосибирск является одним из передовых российских городов по развитию экономики. К преимуществам города относят его привлекательность как макрорегионального центра Сибири и постиндустриальный тип развития. Отличительной особенностью экономики города является её диверсифицированность: отсутствие монополий, активное развитие малого и среднего предпринимательства, наличие многих отраслей хозяйства.

Город концентрирует более 55 % населения Новосибирской области, при этом его вклад в ВРП области составляет более 70 %. В Новосибирске сосредоточено большинство крупнейших компаний Новосибирской области во всех секторах экономики: торговле, транспорте и логистике, промышленности, банковском секторе, энергетике, строительстве, информационных технологиях, жилищно-коммунальном хозяйстве, геологоразведке и др.

Новосибирск является одним из крупнейших промышленных центров Западной Сибири. Для него характерна сверхвысокая концентрация промышленного производства; три четверти всей промышленной продукции Новосибирской области производится в городе.

Крупнейшими промышленными компаниями города являются: Региональные электрические сети, Новосибирский завод химконцентратов (атомная промышленность), Сибирская продовольственная компания, комбинат полуфабрикатов «Сибирский Гурман», компания «Проксима», птицефабрика «Октябрьская», КДВ Новосибирск (пищевая промышленность), Новосибирский стрелочный завод, Элсиб, НИИ измерительных приборов — Новосибирский завод им. Коминтерна (машиностроение, радиотехника), Новосибирский приборостроительный завод (машиностроение), Новосибирский металлургический завод имени Кузьмина (чёрная металлургия), завод «Феррум» (чёрная металлургия), ВПК-Ойл, Сибиар (химическая и нефтехимическая промышленность), завод «Экран» (стеклянная промышленность), Газпром межрегионгаз Новосибирск (распределение и реализация газа).

Потребительский рынок вносит существенный вклад в экономику Новосибирска, занимая одно из ведущих мест в её отраслевой структуре. Торговая сеть города насчитывает более 8,5 тысяч предприятий, в том числе 4,1 тыс. стационарных объектов розничной торговли, 3,2 тыс. мелкорозничных объектов и 9 рынков. Обеспеченность населения торговыми площадями составляет 1850 м² на 1000 жителей.

Крупные торговые центры города (свыше 100 магазинов, по данным электронного справочника 2Гис): «Большая медведица», «Аура», «Галерея Новосибирск», «МЕГА», «Ройял Парк», «Сибирский молл», «Версаль», «Континент» (на Троллейной), «Мегас» (на Красном проспекте), «Юпитер», «Москва», «Калейдоскоп», «Олимпия», «Сан Сити», «Европейский».

Гипермаркеты: «Магнит», «Окей», «Ашан», «METRO Cash & Carry», «Лента».

Сетевые супермаркеты (крупные сети): «Магнит», «Пятёрочка», «Ярче», «Мария-Ра», «Лидер экономии», «Быстроном».

Более 30 автоцентров и автосалонов Новосибирска представляют все основные автомобильные марки мира (в том числе Alfa Romeo, Bentley, Infiniti, Porsche и другие).

Новосибирск – крупнейший транспортный узел Сибири: через него проходят Транссибирская магистраль, железные и шоссейные дороги. В Новосибирске расположено управление Западно-Сибирской железной дороги. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток, Среднюю Азию с европейскими регионами России. Человеческие и торговые потоки в значительной степени способствуют развитию города. Новосибирск является также речным портом.

Всемирную известность Новосибирску принёс Академгородок (Новосибирский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук), на территории которого расположены десятки научно-исследовательских институтов, Новосибирский государственный университет, Физико-математическая школа НГУ, Высший колледж информатики НГУ. Недалеко от Новосибирска, в наукограде Кольцово находится Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор». В посёлке Краснообск расположено Сибирское отделение Российской академии сельскохозяйственных наук.

Всего в Новосибирске 28 высших учебных заведений (13 университетов, 3 академии, 12 институтов), в том числе, имеются филиалы вузов других городов России (Москвы, Санкт-Петербурга, Томска). Самым крупным вузом является Новосибирский государственный технический университет (НГТУ), в котором обучается более 13 тысяч студентов.

Заельцовский район⁸

Расположен в северо-западной части города. Единственный район, названный по топониму (река Ельцовка) и сохранивший своё название до нынешнего времени — другие такие районы (Закаменский, Заобский, Инской) впоследствии были переименованы.

Территория – 83,0 км². Включает лесной массив площадью 1200 га, три реки и два острова.

На территории района расположены две станции метрополитена: «Заельцовская» и «Гагаринская».

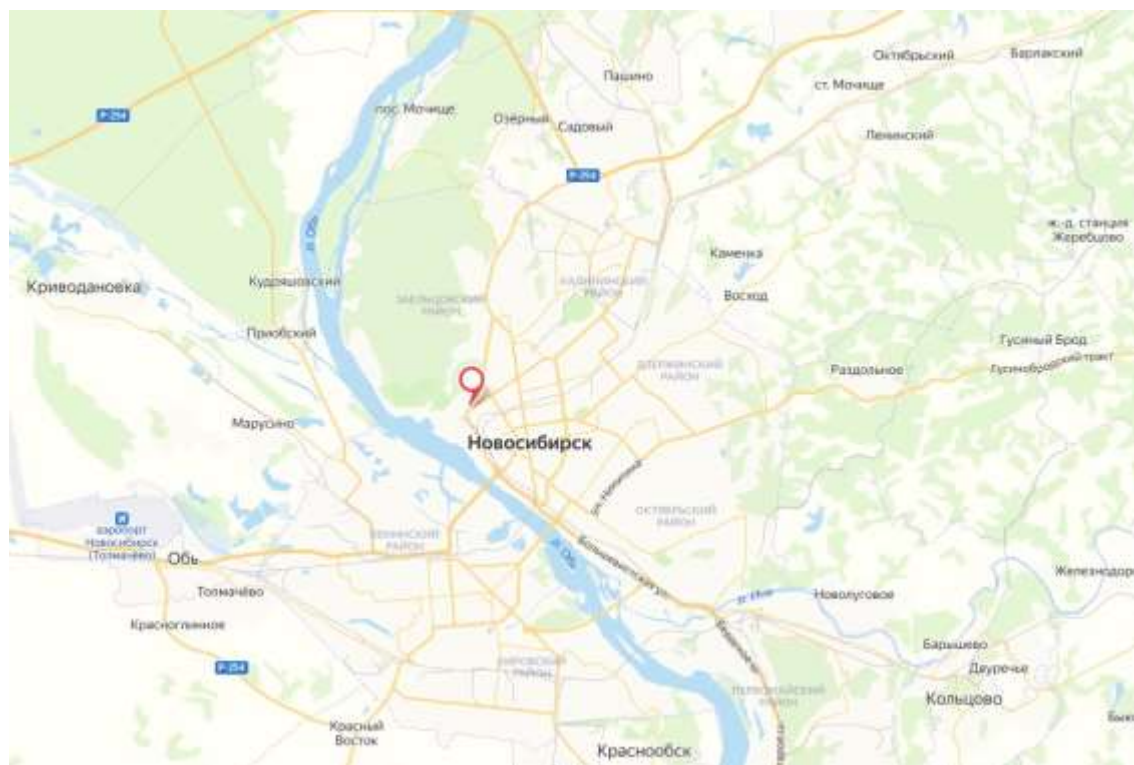


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки на карте Новосибирска

⁸ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Заельцовский_район_\(Новосибирск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Заельцовский_район_(Новосибирск))



Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки

Локальное местоположение объекта

Оцениваемые объекты расположены в зоне современной жилой высотной застройки, в незначительной удаленности от центральной части города. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге (ул. Дуси Ковальчук, 1/1).

Объект оценки расположен в 2,4 км от станции метро «Заельцовская», в 2,6 км от ж/д вокзала, в 350 м от остановки общественного транспорта «Холодильная улица».

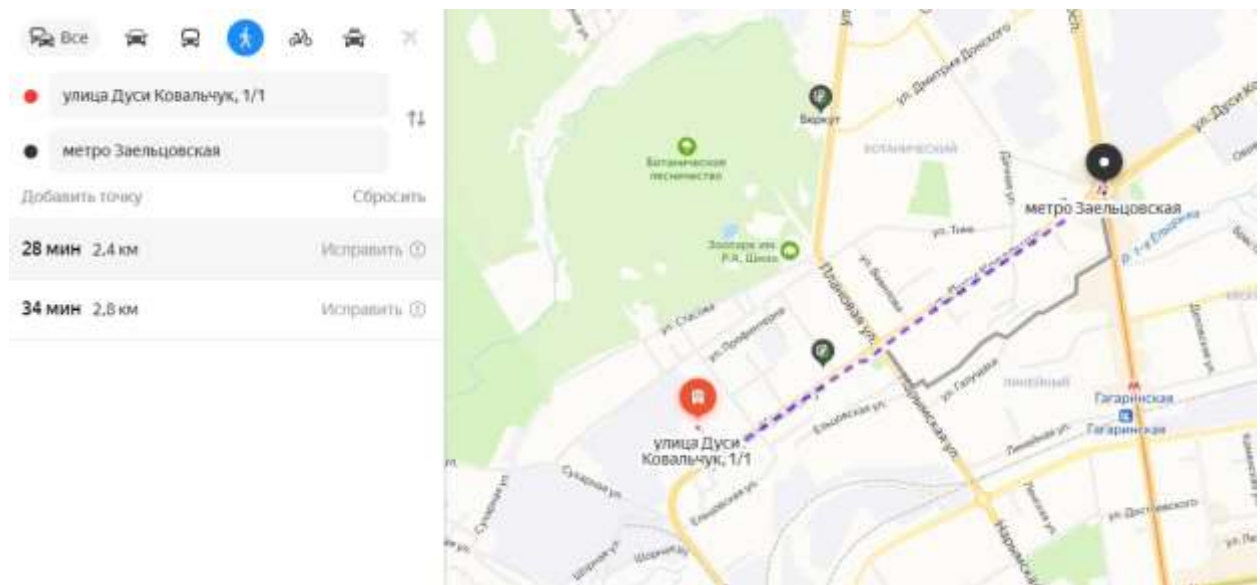


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до ближайшего метро

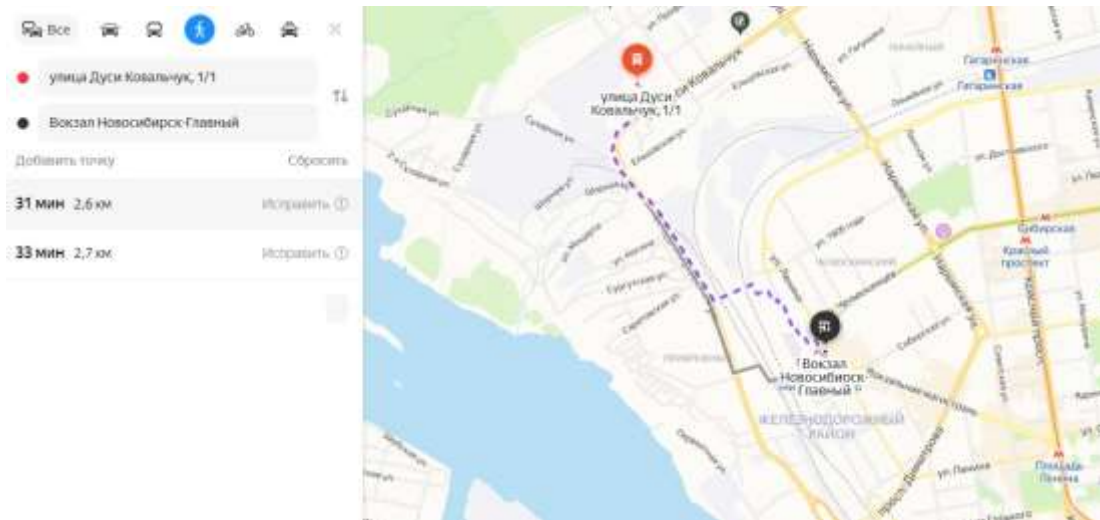


Рис. 6. Расстояние от Объекта оценки до ж/д вокзала

Объект расположен на 1 линии ул. Дуси Ковальчук, одной из основных крупных магистралей района.

Территория массива земельных участков с севера и запада граничит с промышленной зоной, с юга и востока с жилыми кварталами. Местоположение объекта характеризуется средним пешеходным и автомобильным трафиком.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования⁹

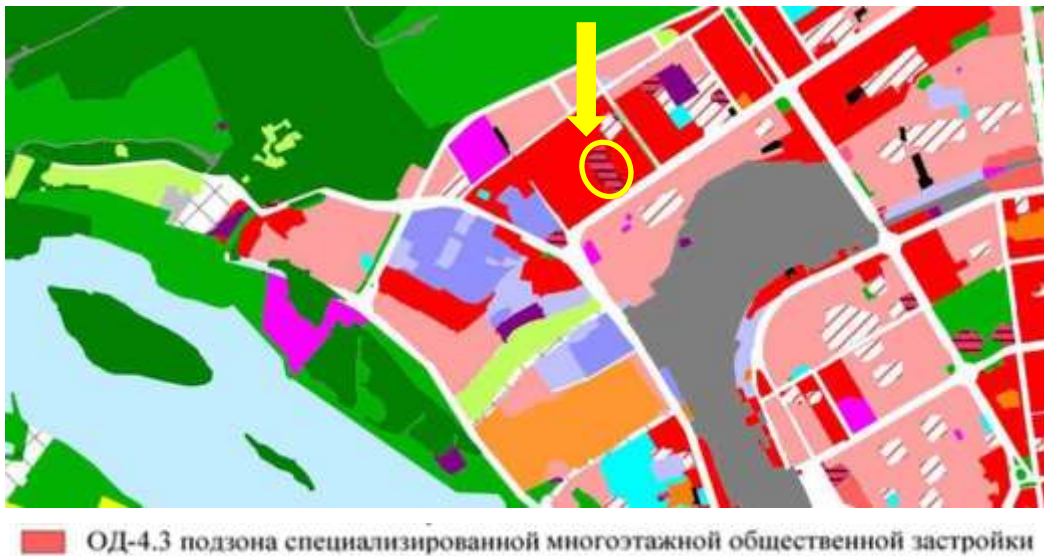


Рис. 7. Карта градостроительного зонирования г. Новосибирск (№159 от 30.06.2021 г.)

Согласно градостроительному зонированию, земельные участки расположены в зоне ОД-4.3. Подзона специализированной многоэтажной общественной застройки.

⁹ Департамент строительства и архитектуры //URL: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/1617.html>

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
1	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	Объекты в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека
1.2	Коммунальное обслуживание (3.1)	Объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)
1.3	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов
1.4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Объекты, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
1.5	Бытовое обслуживание (3.3)	Объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг
1.6	Здравоохранение (3.4)	Объекты для оказания гражданам медицинской помощи
1.7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Поликлиники; фельдшерские пункты; пункты здравоохранения; центры матери и ребенка; диагностические центры; молочные кухни; станции донорства крови; клинические лаборатории
1.8	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Больницы; родильные дома; диспансеры; научно-медицинские учреждения;

		иные объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре; станции скорой помощи; площадки санитарной авиации
1.9	Медицинские организации особого назначения (3.4.3)	Объекты для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)
1.10	Культурное развитие (3.6)	Объекты культуры
1.11	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Объекты для размещения музеев; выставочные залы; художественные галереи; дома культуры; библиотеки; кинотеатры, кинозалы; театры; филармонии; концертные залы; планетарии
1.12	Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Парки культуры и отдыха
1.13	Цирки и зверинцы (3.6.3)	Объекты для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов; объекты для осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе
1.14	Общественное управление (3.8)	Объекты для размещения органов и организаций общественного управления
1.15	Государственное управление (3.8.1)	Объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
11.16	Представительская деятельность (3.8.2)	Объекты для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
1.17	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных

		объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных в ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие объекты)
1.18	Деловое управление (4.1)	Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
1.19	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Объекты общей площадью свыше 5000 кв. метров для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования "банковская и страховая деятельность (4.5)", "общественное питание (4.6)", "гостиничное обслуживание (4.7)", "развлечения (4.8)", "развлекательные мероприятия (4.8.1)", "проведение азартных игр (4.8.2)"; гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
1.20	Магазины (4.4)	Объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров
1.21	Банковская и страховая деятельность (4.5)	Объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
1.22	Общественное питание (4.6)	Рестораны; кафе; столовые; закусочные; бары
1.23	Гостиничное обслуживание (4.7)	Гостиницы; объекты для временного проживания
1.24	Спорт (5.1)	Объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы); спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях; объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы,

		мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища); объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря
1.25	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)	Спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)
1.26	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях
1.27	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
1.28	Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	Сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
1.29	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
1.30	Историко-культурная деятельность (9.3)	Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
1.31	Водные объекты (11.0)	Поверхностные водные объекты
1.32	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Объекты улично-дорожной сети; объекты благоустройства территории
1.33	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги; трамвайные пути; пешеходные тротуары; пешеходные переходы; площади; бульвары; набережные;

		<p>проезды; велодорожки; объекты велотранспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)"</p>
1.34	Благоустройство территории (12.0.2)	<p>Объекты благоустройства территории; малые архитектурные формы; общественные туалеты</p>
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Хранение автотранспорта (2.7.1)	<p>Гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "служебные гаражи (4.9)")</p>
2.2	Образование и просвещение (3.5)	<p>Объекты, предназначенные для воспитания, образования и просвещения</p>
2.3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	<p>Объекты, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования; детские ясли; детские сады; школы; лицеи; гимназии; художественные школы; музыкальные школы; образовательные кружки; иные объекты для размещения организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; объекты, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом</p>
2.4	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	<p>Профессиональные технические училища; колледжи; художественные училища; музыкальные училища; общества знаний; институты; университеты; организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов; иные объекты для организаций, осуществляющих деятельность по образованию и просвещению;</p>

		объекты, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом
2.5	Религиозное использование (3.7)	Объекты религиозного использования
2.6	Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)	Объекты для совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги и иные объекты)
2.7	Религиозное управление и образование (3.7.2)	Объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы; объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
2.8	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Объекты дорожного сервиса
2.9	Заправка транспортных средств (4.9.1.1)	Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса
2.10	Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)	Объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей); магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса
2.11	Автомобильные мойки (4.9.1.3)	Автомобильные мойки; магазины сопутствующей торговли
2.12	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли
2.13	Склады (6.9)	Промышленные базы; склады; погрузочные терминалы и доки; нефтехранилища и нефтеналивные станции; газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции; элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
2.14	Складские площадки (6.9.1)	Складские площадки
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Служебные гаражи (4.9)	Гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта,
		используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)"; стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо

Рис. 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.5. Описание земельных участков

Табл. 7. Описание земельных участков

Наименование	Земельный участок категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3 540,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:86 общей площадью 20 850,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	Земельный участок категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3 210,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1
Кадастровый номер	54:35:032600:85	54:35:032600:86	54:35:032600:87
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 20121 г.	11 231 883,01	82 601 338,25	12 731 053,83
Дата постановки на баланс	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду
Общая площадь, кв. м	3 540,00	20 850,00	3 210,00
Общая площадь, сот.	35,40	208,50	32,10
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты			
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Наименование	Земельный участок категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3 540,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:86 общей площадью 20 850,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	Земельный участок категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3 210,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1
Вид разрешенного использования	Предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)	Предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)	Предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)
Фактическое (текущее) использование	По назначению	По назначению	По назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику	Многоугольная, близкая к прямоугольнику	Многоугольная, близкая к прямоугольнику
Наличие зарегистрированных строений на участке	Отсутствуют	Имеется, здание кадастровый номер 54:35:032600:120 (этажность 2, подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м	Отсутствуют
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется парковка для автотранспорта (на 408 машиномест)		
Инженерные коммуникации	Холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, центральное отопление		
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания определялось по данным критериев оценки технического состояния¹⁰ на основе данных о техническом состоянии и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 8. Описание объекта капитального строительства

Показатель	Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.
Кадастровый номер	54:35:032600:120
Адрес местоположения	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Общая площадь, кв. м	22 293,20
Состав площадей в разрезе функционального использования	Торговые
Текущее использование	По назначению
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость на 08 февраля 2016 г., руб.	846 223 000,00
Дата постановки на баланс	Нет данных
Этажность	3-подвал
Преобладающая высота этажа, м	3,90-5,20
Год постройки здания	2006
Год проведения капитального ремонта	2013
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Плита монолитная
Перегородки	Нет данных
Стены	Сэндвич панели
Перекрытия	Монолит по профнастилу
Крыша	Мягкая мембранная
Полы	Плитка керамическая
Отделочные работы	Стандартная отделка, типичная для торговых объектов
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеется
Вентиляция	Имеется
Прочие работы	
Парковка	Имеется, наземная на 408 машиномест
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, учитываемого при оценке	Отсутствует

Ниже приведена экспликация оцениваемых помещений согласно информации, предоставленной Заказчиком.

Табл. 9. Экспликация помещений

Этаж	Номер	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м
п	1	холл	439,4
п	2	эскалатор	26,4
п	3	витрина	2,8
п	4	торговое	45,0
п	5	торговое	14,8
п	6	торговое	14,8
п	7	торговое	153,6
п	8	венткамера	119,4
п	9	лифт	2,3
п	10	лифтовой тамбур	9,2
п	11	лифт	4,9

¹⁰ Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15 июня 2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств»
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

Этаж	Номер	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м
п	12	холл	70,6
п	13	торговое	28,8
п	14	торговое	228,4
п	15	торговое	227,3
п	15	торговое	40,8
п	16	коридор	102,3
п	17	сан. узел	10,3
п	18	санузел	20,9
п	19	канализационная насосная	5,8
п	20	санузел	14,0
п	21	санузел	6,9
п	22	коридор	93,9
п	23	коридор	21,2
п	24	венткамера	215,6
п	25	кладовая уборочного инвентаря	10,6
п	26	подсобное	8,6
п	27	подсобное	0,7
п	28	коридор	25,0
п	29	водомерный узел	32,8
п	30	санузел	5,9
п	31	санузел	5,8
п	32	коридор	114,1
п	33	лест. клетка	10,4
п	34	тамбур-шлюз	4,0
п	35	подсобное	1,8
п	36	женская раздевалка	7,2
п	37	женский сан. узел	2,5
п	38	женская душевая	3,0
п	39	мужская раздевалка	9,2
п	40	мужской сан. узел	1,5
п	41	мужская душевая	2,5
п	42	машинное отделение лифта	8,9
п	43	подсобное	12,4
п	44	машинное отделение лифта	8,9
п	45	лифтовой тамбур	19,1
п	46	лифт	4,9
п	47	лифт	4,9
п	48	техническое	15,2
п	49	венткамера	159,3
п	50	тепловой пункт	93,4
п	51	коридор	118,1
п	52	инженерные службы	16,0
п	53	подсобное	17,1
п	54	подсобное	3,6
п	55	коридор	10,8
п	56	кабинет	15,0
п	57	кабинет	9,5
п	58	кабинет	9,6
п	59	помещение охраны	16,0
п	60	диспетчерская	19,3
п	61	электрощитовая	24,6
п	62	серверная	14,5
п	63	кладовая ртутных ламп	6,1
п	64	коридор	175,8
п	65	складское	35,1
п	66	гардероб	33,0
п	67	душевая	2,8
п	68	сан узел	1,7
п	69	сан. узел	1,7
п	70	коридор	6,9
п	71	охрана	5,9
п	72	прачка	10,1
п	73	холодильные камеры	79,9
п	74	приемка	8,5
п	75	КУИ	3,8
п	76	складское	9,9
п	77	комната приема пиши	7,5
п	78	коренной цех	9,3
п	79	рыбный цех	20,4
п	80	складское	8,4
п	81	сервизная	21,5

Этаж	Номер	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м
п	82	мойка столовой посуды	18,4
п	83	коридор	26,9
п	84	электрошитовая	8,8
п	85	склад солода	26,1
п	86	склад бара	11,0
п	87	дробилка солода	5,9
п	88	кухня	178,2
п	89	бухгалтерия	12,9
п	90	кабинет менеджера	15,5
п	91	суши	8,2
п	92	кондитерский цех	27,1
п	93	вент. коридор	56,3
п	94	завод	70,7
п	95	обеденный зал	1 229,9
п	96	комната артистов	21,8
п	97	вент. коридор	85,4
п	98	сан.узел	7,8
п	99	сан.узел	20,8
п	100	сан.узел	1,8
п	101	сан.узел	2,1
п	102	подсобное	8,0
п	103	сан.узел	1,7
п	104	сан.узел	1,7
п	105	сан.узел	1,7
п	106	сан.узел	1,7
п	107	сан.узел	1,7
п	108	сан.узел	1,7
п	109	сан.узел	1,7
п	110	сан.узел	16,0
п	111	гардероб	66,8
п	112	торговое	1 221,3
п	113	торговое	49,2
п	114	торговое	877,1
п	115	витрина	2,9
п	116	складское	81,2
п	117	коридор	11,3
п	118	складское	27,7
п	119	подсобное	4,1
п	120	кабинет	18,3
п	121	подсобное	21,4
п		Итого по подвалу:	7 467,2
1	2	торговый зал	3631,3
1	35	комната досмотра	9,2
1	36	комната досмотра	1,3
1	38	разгрузка	82,7
1	43	уборочный инвентарь	4,2
1	44	мастерская	18,8
1	48	компрессорная	53,7
1	49	пекарня	68,2
1	50	котлом о ііка	7,4
1	51	начинки	12,7
1	52	холодильная камера	6,8
1	53	коридор	20,0
1	54	фасовка гастронома	15,3
1	55	холодильная камера	14,9
1	56	холодильная камера	15,5
1	57	холодный цех	12,2
1	58	морозильная камера	5,9
1	59	доготовочная	10,2
1	60	моечная кухонной посуды	4,6
1	61	хранение кухонной посуды	6,7
1	62	кабинет шеф повара	6,2
1	63	кладовая сухих продуктов	11,9
1	64	мойка	4,5
1	65	горячий цех	28,6
1	66	мясной цех	9,2
1	67	рыбный цех	7,9
1	68	овощной цех	6,5
1	69	овощной цех	5,7
1	70	коридор	36,9
1	71	холодильная камера	5,6

Этаж	Номер	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м
1	72	морозильная камера	6,0
1	73	морозильная камера	5,4
1	74	холодильная камера	19,5
1	75	морозильная камера	11,3
1	76	разрубочная	32,9
1	77	фасовка рыбы	10,7
1	78	морозильная камера	14,3
1	79	коридор	6,5
1	80	кабинет менеджера по персоналу	5,9
1	81	курилка	3,4
1	82	аналитик	7,4
1	83	тамбур	4,2
1	84	коридор	105,1
1	85	шлюз касса	2,5
1	86	касса	5,0
1	87	помещение пневмопочты	4,5
1	88	кабинет начальника ОКО	10,8
1	89	пост охраны	8,9
1	90	пост охраны	10,5
1	91	техническое	2,2
1	92	электрощитовая	18,6
1	93	серверная и кабинет сотрудника IT	12,5
1	94	комната отдыха	28,1
1	95	кабинет руководителей отделов	60,1
1	96	кабинет директора	18,5
1	97	коридор	60,1
1	98	мед пункт	8,8
1	99	гардероб жен. прод. группа	21,3
1	100	душевая жен. прод. группа	6,7
1	101	сан. узел жен, прод. группа	4,9
1	102	сан узел жен прод. группа	3,3
1	103	душевая жен прод группа	3,2
1	104	гардероб жен прод. группа	16,6
1	105	гардероб муж. прод. группа	18,9
1	106	душевая муж, прод. группа	3,4
1	107	сан. узел муж. прод. группа	4,2
1	108	сан. узел муж. прод. группа	6,4
1	109	душевая муж. прод. группа	5,4
1	110	гардероб муж. прод. группа	17,3
1	111	кабинет дизайнера	10,9
1	112	кабинет зам директора по тех. части	12,7
1	113	кладовая одежды	39,2
1	114	склад бытовой химии	26,8
1	115	склад косметики	21,3
1	116	холодильная камера	6,2
1	117	сухая кладовая	99,5
1	118	морозильная камера	17,3
1	119	морозильная камера	12,9
1	120	морозильная камера	15,6
1	121	морозильная камера	15,6
1	122	морозильная камера	15,9
1	123	вет. врач	6,4
1	124	склад АХО	17,9
1	125	склад макулатуры	25,7
1	126	водомерный и тепловой узел	17,1
1	127	склад техники	19,5
1	128	кабинет экономистов	19,0
1	129	тамбур	13,2
1	130	коридор	79,2
1	131	коридор	121,5
1	132	морозильная камера	7,1
1	133	холодильная камера	31,3
1	134	фасовка овощей	12,2
1	135	холодильная камера	6,4
1	136	морозильная камера	9,3
1	137	холодильная камера	19,6
1	138	склад пекарни	19,3
1	139	склад хлеба	18,8
1	140	склад напитков	29,3
1	141	фасовка бакалеи	10,3
1	142	помещение оборотной тары	2,2

Этаж	Номер	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м
1	143	коридор, палетное хранение	54,5
1	144	слив	3,1
1	145	КУИ	1,3
1	146	сан. узел	2,6
1	147	сан. узел	2,3
1	148	морозильная камера, брак	8,2
1	149	входной вестибюль	898,2
1	150	эскалатор	34,6
1	151	торговое	10,5
1	152	торговое	17,5
1	153	торговое	14,7
1	154	торговое	22,8
1	155	подсобное	4,5
1	156	торговое	17,8
1	157	торговое	21,3
1	158	торговое	19,1
1	159	торговое	26,2
1	160	торговое	28,1
1	161	подсобное	1,0
1	162	торговое	65,4
1	163	торговое	229,6
1	164	подсобное	13,5
1	165	лифт	1,5
1	166	загрузочная	8,9
1	167	торговое	43,1
1	168	торговое	14,4
1	169	отделение банка	17,7
1	170	коридор	2,3
1	171	касса	5,6
1	172	отделение банкомата	0,6
1	173	торговое	41,2
1	174	подсобное	6,6
1	175	торговое	128,2
1	176	загрузочная	10,7
1	177	лифт	1,0
1	178	лифт	0,6
1	179	загрузочная	4,0
1	180	коридор	50,9
1	181	аптека	40,6
1	182	подсобное	7,3
1	183	подсобное	4,9
1	184	подсобное	16,7
1	185	загрузочная	106,9
1	186	лифт	4,7
1	187	машинное отделение лифта	8,9
1	188	машинное отделение лифта	8,9
1	189	лифт	4,7
1	190	лест. клетка	18,7
1	191	лест. клетка	16,8
1	192	лест. клетка	15,2
1	193	холл	18,6
1	194	тамбур	5,8
1	195	загрузочная	6,4
1	196	лифт	0,6
1	197	загрузочная	9,7
1	198	лифт	1,0
1		Итого по 1 этажу:	7 629,6
2	1,1	холл	431,4
2	1,2	торговое	895,9
2	1,3	торговое	376,9
2	1,4	коридор	64
2	2	торговое	55,1
2	3	торговое	219,9
2	4	торговое	112,2
2	5	торговое	114,1
2	6	торговое	94,9
2	7	торговое	34,2
2	8	торговое	18,4
2	9	торговое	18,4
2	10	торговое	34,9
2	11	торговое	134,8

Этаж	Номер	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м
2	12	подсобное	2,2
2	13	примерочная	1,2
2	14	примерочная	1,2
2	15	примерочная	1,2
2	16	подсобное	2,5
2	17	коридор	17,8
2	18	примерочная	1,2
2	19	примерочная	1,2
2	20	примерочная	1,2
2	21	примерочная	1,2
2	22	примерочная	1,2
2	23	примерочная	1,2
2	24	примерочная	18,4
2	25	торговое	400,7
2	26	торговое	42,2
2	27	торговое	51,6
2	28	торговое	86,2
2	29	торговое	34,8
2	30	торговое	64,9
2	31	ресторан	303,8
2	32	разгрузочный тамбур	9,8
2	33	разгрузочный тамбур	2,8
2	34	коридор	77,5
2	35	торговое	100,9
2	36	торговое	102,3
2	37	торговое	84,4
2	38	торговое	99,2
2	39	торговое	57,8
2	40	торговое	31,8
2	41	торговое	61,8
2	42	торговое	23,1
2	43	торговое	102,6
2	44	торговое	568,3
2	45	торговое	74,5
2	46	торговое	73,3
2	47	торговое	38,6
2	48	торговое	40
2	49	торговое	39,1
2	50,1	торговое	19,9
2	50,2	коридор	19,9
2	51,1	коридор	16,8
2	51,2	коридор	11,8
2	52,1	коридор	43,7
2	52,2	торговое	67,1
2	53	торговое	4,3
2	54	торговое	1,6
2	55	торговое	1,6
2	56	торговое	1,6
2	57	торговое	4
2	58	торговое	15,3
2	59	лест. клетка	20,8
2	60	электрощитовая	4,8
2	61	лифтовой холл	12,5
2	62	помещение охраны ТБО	3,8
2	63	моечная подносов	3,8
2	64	коридор	64,2
2	65	сан. узел	6,6
2	66	сан. узел	24,5
2	67	пеленальная комната	5,7
2	68	сан. узел	10,4
2	69	сан. узел	29,9
2	70	сан. узел	1,2
2	71	сан. узел	1,1
2	72	сан. узел	1,2
2	73	сан. узел	1,1
2	74	помещение уборочного инвентаря	9,4
2	75	торговое	234,8
2	76	коридор	14,7
2	77	примерочная	1,3
2	78	примерочная	1,3
2	79	примерочная	1,3

Этаж	Номер	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м
2	80	примерочная	1,3
2	81	примерочная	1,3
2	82	примерочная	1,3
2	83	подсобное	33,9
2	84	торговое	146,2
2	85	электрощитовая	8,8
2	86	коридор	24,5
2	87	торговое	62,4
2	88,1	торговое	44,95
2	88,2	торговое	44,95
2	89	торговое	48,3
2	90	торговое	859,4
2	91	коридор	19,2
2	92	разгрузочный тамбур	9,1
2		Итого по 2 этажу:	7 196,4
		Всего:	22 293,2



Фото № 1. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 2. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 3. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 4. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 5. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 6. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 7. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 8. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 9. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 10. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 11. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 12. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 13. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 14. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 15. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 16. Нежилое здание с кадастровым номером 54:35:032600:120



Фото № 17. Земельный участок с кадастровым номером 54:35:032600:85



Фото № 18. Земельный участок с кадастровым номером 54:35:032600:86



Фото № 19. Земельный участок с кадастровым номером 54:35:032600:87

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой 3 земельных участка с торговым центром. На дату оценки объекты используются по назначению.

Торговый центр представляет собой современное двухэтажное здание с одним подземным уровнем (этажом). Торговый центр открыт в 2006 г., капитальный ремонт проведен в 2013 г. На прилегающей территории расположена организованная охраняемая наземная парковка, рассчитанная на 408 м/м. Управление объектом осуществляет профессиональная управляющая компания. Пул арендаторов включает магазины одежды, детских товаров, гипермаркет, развлекательные центры, ресторан.

Якорные арендаторы: гипермаркет «О'Кей», детский центр «Веселый остров», магазин одежды «ЭкономШоп», ресторан «Максимилианс». Для посетителей работает кафе. Среди предлагаемых услуг здесь доступны химчистка, аптека, салоны связи, банкоматы.

Табл. 10. Сегментация арендаторов по типу помещений

Тип арендатора	Значение
банкомат, платежный терминал	0,04%
вендинг	0,04%
остров	0,25%
торговая галерея	8,96%
мини-якорь	11,80%
якорь	78,17%
прочее	0,75%

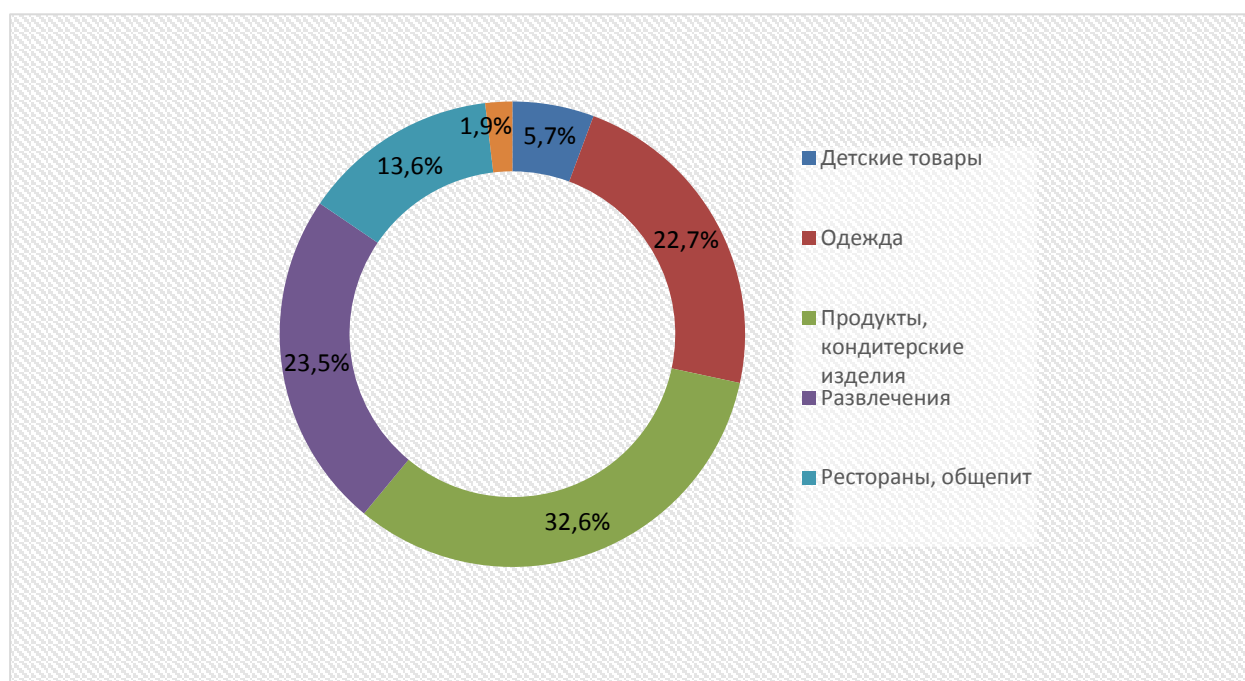


Рис. 9. Сегментация арендаторов в зависимости от торгового профиля

По состоянию на дату оценки большая часть помещений ТЦ сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Так же ТЦ имеет дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТЦ. Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов, автоматов, терминалов составляет 36 000,00 - 150 000,00 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставка аренды для торговых помещений - островов, составляет 32 083,34 - 135 000,00 руб./кв. м/год без учета НДС;

- ставки аренды для торговых помещений, находятся в диапазоне 2 618,18 - 62 857,14 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для развлекательных помещений, находятся в диапазоне 2 748,14 - 8 677,80 руб./кв. м/год без учета НДС.

Согласно предоставленным Заказчиком данным арендопригодная площадь торгового центра составляет 18 684,81 кв. м. а площадь арендованных помещений составляет 17 136,81 кв. м.

Средняя величина арендной ставки в торговом центре составляет 8 845,54 (=151 584 353/ 17 136,81, где: 151 584 353 выручка за 2022 г. (фактическая и потенциальная за 4-й квартал, расчет приведен далее по тексту отчета), 17 136,81 – площадь арендованных помещений, кв. м).

В ходе проведенного анализа выявлено, что рыночная арендная ставка в местоположении объекта оценки варьируется от 3 564 до 15 000 руб./кв. м/год, среднее – 8 988 руб./кв. м/год без НДС

Таким образом, можно сделать вывод – средняя величина арендной ставки торгового центра соответствует рыночной, поэтому определение рыночной стоимости производилось на основании фактических данных договоров аренды.

Уровень вакантности на 12.10.2021 г. составляет 8,3% (или 2 308,5 кв. м), что соответствует данным аналитических исследований (уровень вакантности для высококлассной торговой недвижимости составляет 5,6%-16,6% при среднем значении 11,1% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки – здание торгового назначения с земельными участками может позиционироваться как торговый центр¹¹.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Табл. 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹²	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹³
Объем валового продукта	Валовой внутренний продукт в первом полугодии 2022 года составил 69 292,81 млрд. руб	Объем валового регионального продукта Новосибирской области (далее - ВРП) – обобщающего показателя, характеризующего результат производства товаров и услуг в регионе, в 2019 году составил 1409,2 млрд. рублей, что выше уровня 2018 года на 2,7% в сопоставимых ценах. ¹⁴
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%.	Индекс промышленного производства в августе 2022г. к соответствующему месяцу предыдущего года – 99,1%, к январю-августу 2022 г. – 101,9%.
Инвестиции в основной капитал	В I полугодии 2022 г. использовано 9722,3 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 107,8% к соответствующему периоду предыдущего года	
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1%.	Оборот розничной торговли в январе-августе 2022 г. составил 509455,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к соответствующему периоду предыдущего года.
Индекс потребительских	В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим	Индекс потребительских цен в августе 2022 года по

¹¹ Классификация торговой недвижимости представлена в разделе 4.2 Отчета

¹² Доклад «Социально-экономическое положение России январь-август 2022 года», опубликовано 28.09.2022г // <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

¹³ Данные Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области «Социально-экономическое положение Новосибирской области в январе-августе 2021 года» (опубликовано 05.10.2021) URL: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>

¹⁴ Данные сайта Правительства Новосибирской области (опубликовано 5.10.2022) URL: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹²	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹³
цен	месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.	отношению к предыдущему месяцу составил 99,1%, в том числе на продовольственные товары – 98%, непродовольственные товары – 100,2% и услуги – 99,1%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – июле 2022 года, по предварительным данным, составила 49862 рубля. По сравнению с январем – июлем 2021 года она увеличилась на 12,3%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – июле 2022 года составила 97,4% к январю – июлю 2021 года.
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2021 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве	Крупнейшие предприятия: Сибэлектротерм (НЗЭТО), Тяжстанкогидропресс, Электросигнал, Станкосиб Сибсельмаш, НПО Элсиб, Новосибирский инструментальный завод ¹⁵
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>Рейтинговое агентство Standart & Poor's Global Ratings понизило долгосрочные и краткосрочные кредитные рейтинги России:</p> <ul style="list-style-type: none"> - краткосрочный рейтинг в национальной валюте понижен с уровня «А3» до уровня «С»; - краткосрочный рейтинг в иностранной валюте понижен с уровня «В» до уровня «С»; - долгосрочный рейтинг в национальной валюте понижен с уровня «ВВВ-» до уровня «ССС-»; - долгосрочный рейтинг в иностранной валюте понижен с уровня «ВВ+» до уровня «ССС-». <p>По мнению агентства, санкции Запада в отношении валютных резервов Банка России «подрывают то, что до недавнего времени было основой кредитоспособности России — ее чистую валютную позицию». Специалисты S&P отмечают, что введенные в ответ на это меры контроля за движением капитала могут «ограничить своевременное получение держателями российских госбумаг — нерезидентами процентов по долгу, а также выплаты основной суммы долга».</p> <p>Ранее кредитные рейтинги России понизили еще два международных рейтинговых агентства: Fitch Ratings и Moody's. Эти агентства присвоили России долгосрочные рейтинги на уровне «В» и В3 соответственно. Агентство S&P присвоило России наиболее низкий рейтинг среди агентств большой тройки: S&P, Moody's и Fitch. Все агентства связывают снижение рейтингов с новыми санкциями, главным образом блокировкой части международных резервов ЦБ РФ, а также ответными мерами ЦБ по ограничению на вывод капитала за рубеж. ¹⁶</p>	Инвестиционный рейтинг Новосибирской области – Средний потенциал — умеренный риск (2В). ¹⁷
Политическая обстановка	Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжелую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с	

¹⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область#Экономика

¹⁶ Статья «S&P снизил кредитный рейтинг России до уровня CCC-» от 04 марта 2022 г. // URL: <https://bcs-express.ru/novosti-analitika/s-p-snizilo-kreditnyi-reiting-rossii-do-urovnia-ccc>

¹⁷ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹²	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹³
	<p>учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.¹⁸</p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%.</p> <p>Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за 6 лет значения — 10,4%.</p> <p>По мнению аналитиков, средний показатель ключевой ставки Банка России за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году - 7,8%.¹⁹</p> <p>В целом российская экономика находится под небывалым давлением. На конец августа 2022 года в отношении России действовало 11 814 санкций, более 77% из них введено с 22 февраля. Реагируя на это давление, российское правительство сформировало собственный план антисанкционных мер. На 8 августа в нем было 11 пакетов с 314 мерами, из которых уже стартовали 262. Все это</p>	

¹⁸ Статья «S&P снизило кредитный рейтинг России до уровня CCC-» от 04 марта 2022 г. // URL: <https://bcs-express.ru/novosti-ianalitika/s-p-snizilo-kreditnyi-reiting-rossii-do-urovnia-ccc>

¹⁹ Статья «Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России» от 10 марта 2022 г., <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹²	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹³
	<p>сформировало в России новую экономическую среду, с новыми правилами и требованиями, по которым в ближайшее время предстоит жить.</p> <p>Российская экономика на санкции отреагировала сдержанно. После всплеска потребительской инфляции в марте до 16,9% в последующие месяцы рост цен замедлился и даже немного откатился назад. По данным Банка России, по итогам июля годовая инфляция уменьшилась до 15,1%.</p> <p>"В базовом сценарии Банк России ожидает, что к концу 2022 г. она уменьшится до 12-15%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 5-7% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году"</p> <p>Однако уровень неопределенности экономической ситуации остается высоким. Переход на новые рельсы будет происходить в принципиально новых условиях. "Необходимо учитывать, что ряд санкционных ограничений введен недавно, и, по сути, их эффект еще оценить сложно. Часть объявлена, но еще не введена в действие, а некоторые, такие как потолок цен на российскую нефть, анонсированы, но непонятен как предлагаемый механизм реализации, так и его практическое влияние на экономику и даже сама осуществимость таких мер", - предупреждает первый вице-президент ЦСР Борис Копейкин.</p> <p>Имеет значение и внутренняя реакция на внешнее давление. Ситуация, сложившаяся в российской экономике к осени, принципиально отличается от той, что была еще в начале года. "Ориентация на обеспечение технологического суверенитета, новый этап импортозамещения наряду с резким сокращением экспортно-импортных операций создают новый формат экономического ландшафта страны"²⁰</p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы: В январе-августе 2022 года в Новосибирской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, оборота розничной торговли, увеличилась номинальная и реальная начисленная заработная плата. Однако, в условиях специальной военной операции, указанные показатели могут ухудшиться вследствие снижения оборотов торговли, увеличения безработицы. Предполагается значительное снижение экономической активности, что приведет к снижению покупательской способности населения и неопределенности на рынке недвижимости.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой здание торгового центра. Далее представлена классификация торговых центров²¹.

Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой

²⁰ Статья «Полгода санкций сформировали в России новую экономическую среду. Как она выглядит» от 06.09.2022 // <https://rg.ru/2022/09/06/po-izvestnomu-scenariiu.html>

²¹ Источник: «Классификация торговых центров». (https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya_torgovyh_centrov/)

парковочный индекс, определяемый его Концепцией и рассчитываемый, исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м. арендной или общей площади.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и масштабом влияния (размером торговой зоны). Разработка архитектурно-планировочных решений, а также брокеридж (сдача площадей торгового центра в аренду) проводятся на основании Концепции торгового центра.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- Целевые группы покупателей (Портрет покупателя)
- Тип торгового центра
- Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)

Классификация торговых центров

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1500 до 3000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозяйственные товары, фотоуслуги и прочее).

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является «Европа», «ГУМ-Прага», «Магнит».

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и «жестких» товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универсамов (junior department store), дискаунт-универсамов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади – 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является «Глобал Сити», «Золотой Вавилон».

Суперокружной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате, окружной ТЦ - самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра - Пауэр центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются «жесткие» товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Power center сочетает в себе узко направленных «убийц категорий» (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универсам. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 50 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется 23 000 кв. м – 85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более. Типичным примером регионального торгового центра является «Рамстор-Сити».

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального торгового центра является «МЕГА».

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле - это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанных в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел - как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного.

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- Развлечение (Entertainment)
- Торговля и Развлечения (Retail-Entertainment)
- Скидки (Off-price)
- Товары для дома (Home improvement)
- Стрип-центр (Strip Center)
- Исторический (Historic)
- Мегамолл (Megamall)
- Стиль жизни (Lifestyle)

Также выделяют несколько типов:

- **Фестивал-центр (Festival Center)** - якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Примером такого центра может являться «Охотный ряд».
- **Торгово-общественный центр** - якорем в таком центре могут выступать детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить Центр Международной торговли на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** - якорем, в данном центре, является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило,

находятся в центре города, и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах. Типичным центрами моды являются «Петровский Пассаж», «Галерея Актер».

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** - в данных центрах торговлю осуществляют предприятия-производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующий операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** - в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Так же в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются Пауэр-центры, в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Примером такого центра может являться «Вэймарт».

На основании данной классификации оцениваемый ТЦ относится к торговому центру районного типа.

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения в г. Новосибирск

Оценщиком не был обнаружен обзор рынка участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в г. Новосибирск по состоянию в период проведения оценки. Оценщик самостоятельно проанализировал рынок участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в г. Новосибирск

При анализе были использованы данные информационного портала cian.ru.

Стоимость земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в г. Новосибирск варьируется от 660 000 руб. за сот. до 1 000 000 руб. за сот.

4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Фактические данные о ценах предложения

Далее представлен объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под размещение торговых или офисных объектов;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в г. Новосибирск и имеющие выход на красную линию;
- к расчетам принимались участки наиболее сопоставимые по площади с совокупной площадью оцениваемых;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, представлены в следующей таблице.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Табл. 12. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Местоположение	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 104	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Заельцовский, мкр. Аэропорт, Мочищенское ш., 8	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Заельцовский, 1-е Мочищенское ш., 6
Расположение в разрезе региона	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Территориальная зона	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется
Кадастровый номер	54:35:051830:24	54:35:033715:1231	54:35:033715:1521
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	33,76	34,09	14,24
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации здания журнального корпуса	размещения объектов торговли	контрольно-пропускные пункты
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	для эксплуатации здания журнального корпуса	для размещения объектов торговли	общественно-деловая застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Точная ссылка	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/27823983/8/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/27713353/7/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/27842826/0/
Цена предложения, руб.	23 000 000,00	34 000 000,00	9 500 000,00
Цена предложения, руб./сот.	681 279,6	997 359,9	667 134,8

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 660 000 до 1 000 000 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

4.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Основные ценообразующие факторы:

- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция).
- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях).
- Местоположение земельного участка (центр города, в городской черте, исключая центр, зона МКАД, и т. д.).
- Инженерное обеспечение земельного участка.
- Наличие или отсутствие обременений.
- Размер участка.
- Плотность будущей застройки.
- Транспортная доступность.

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из сельскохозяйственного вида использования и расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением.

Передаваемые имущественные права

Участки под промышленное освоение на праве долгосрочной аренды в среднем несколько дешевле участков в собственности. Ниже представлены корректирующие коэффициенты по фактору «передаваемые права на земельные участки»:

	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	0,81

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права²²

Территориальная зона

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки». Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2022 корректировка на территориальную зону составляет:

²² <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты для объектов офисно-торговой недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта²³

Расположение относительно автомагистрали

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки». Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2022 корректировка на автомагистраль составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,22	1,34

Рис. 12. Корректировка на автомагистраль²⁴

Общая площадь (фактор «масштаба»)

Большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

²³ «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

²⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2022 "Земельные участки. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты для земельных участков коммерческого назначения по фактору площади²⁵

Наличие ж/д ветки

Земельные участки с ж/д веткой дорожке, чем земельные участки, не обеспеченные ж/д вводом. Ниже представлены коэффициенты корректировки по данному фактору:

Табл. 13. Корректирующие коэффициенты на наличие ж/д ветки²⁶

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

Скидки на торг при заключении сделок

Скидки на торг применялась согласно данным опроса комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (далее – КОД РГУД) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.19).

Сегменты	Скидки на торг (процента величинами индикатора, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0%	5%	3%	3%	3%	15%	11%	10%	7%	8%
Квартиры элитные	0%	15%	8%	7%	3%	35%	17%	18%	12%	13%
Апартаменты	0%	10%	5%	5%	10%	25%	10%	12%	10%	11%
Площадь, ОСЭ, аэродромные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	30%	20%	25%	17%	18%
Площадь, 1 этажность	0%	25%	11%	10%	5%	50%	25%	20%	17%	18%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	10%	10%	20%	70%	35%	30%	24%	18%
Земельные участки (зем. ИД)	0%	25%	12%	10%	3%	50%	20%	30%	20%	19%
Земельные участки (зем. ДУ)	0%	25%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	21%	23%
Земельные участки (зем. ПД)	0%	25%	14%	13%	20%	50%	33%	30%	22%	23%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	25%	25%	30%	70%	40%	45%	30%	38%
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	15%
Сельские дома с земельными участками	0%	30%	15%	10%	15%	50%	30%	30%	22%	19%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЭ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	23%	10%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), прочие	0%	25%	15%	10%	15%	50%	28%	30%	20%	20%
Офисная недвижимость (класс А, В), аэродромные помещения	0%	15%	8%	10%	8%	40%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс С, прочие), аэродромные помещения	0%	20%	12%	10%	12%	50%	30%	28%	18%	20%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЭ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	25%	17%	19%
Торговая недвижимость (класс С, прочие), ОСЭ	0%	25%	13%	13%	17%	50%	28%	30%	21%	21%

²⁵ <https://statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>

²⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2022 "Земельные участки. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород

Торговая недвижимость (класс А, В), торговые помещения	0%	15%	8%	8%	10%	40%	30%	20%	14%	15%
Торговая недвижимость (класс С, прочие), торговые помещения	0%	20%	11%	10%	13%	30%	26%	25%	18%	19%
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЦ, комплексы	0%	23%	12%	11%	13%	40%	23%	25%	19%	18%
Складская недвижимость (класс С, прочие), ОСЦ, комплексы	0%	30%	15%	13%	20%	50%	31%	30%	23%	20%
Складская недвижимость (класс А, В), торговые помещения	0%	20%	11%	11%	13%	40%	23%	23%	17%	17%
Складская недвижимость (класс С, прочие), торговые помещения	0%	23%	14%	13%	20%	30%	30%	30%	22%	20%
Производство – складская недвижимость, ОСЦ, комплексы	0%	30%	17%	17%	20%	30%	33%	33%	23%	24%
Производство – складская недвижимость, торговые помещения	0%	35%	17%	17%	20%	60%	33%	30%	23%	25%

Рис. 14. Скидки на торг согласно данным опроса комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (далее – КОД РГУД) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.19)²⁷

4.4. Обзор рынка торговой недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Общие тенденции рынка²⁸

Затишье первых месяцев после начала спецоперации сменилось восстанавливающимся спросом с конца II квартала 2022 года.

Развитие электронной торговли и тренд на импортозамещение – основополагающие факторы, влияющие на рынок.

Фудритейл – самый стабильный бизнес во все кризисы, поэтому обеспечивает активность на рынке торговой и складской недвижимости.

Лучше всего себя по-прежнему чувствует складская недвижимость, далее следует качественная офисная недвижимость, на третьем месте – торговая недвижимость. Эту статистику подтверждают крупные инвесторы и банки, более активно кредитующие в первую очередь именно складские проекты.

Снижение ключевой ставки, естественно, оживляет бизнес – спрос на недвижимость растет со снижением банковской ставки на кредиты. Чем активнее она будет продолжать снижаться, тем быстрее оживет бизнес.

Арендные ставки не успевают за ростом стоимости продажи коммерческой недвижимости (особенно на новые объекты), в связи с этим растет среднерыночная окупаемость объектов. Зачастую, на вторичном рынке инвестору гораздо выгоднее найти объекты для вложений. В новых ЖК коммерческая недвижимость для покупки часто переоценена застройщиками.

Оптимизация и рационализация бизнеса диктуют коммерческой недвижимости новые правила.

Торговая недвижимость

Сложнее всего пришлось крупным региональным торговым центрам – это видно и простым потребителям по объему пустующих площадей после ухода зарубежных компаний.

Начался процесс замещения на российских ритейлеров, однако процесс идет не так гладко, так как зачастую местный бизнес не готов к тем жестким условиям, которые предъявляли ТЦ к международным брендам. Управляющие компании таких торговых центров ищут новые форматы, развивают фуд-корты и развлекательную составляющую комплексов.

Положительную стабильность демонстрируют районные торговые центры, в которых доля иностранных брендов была минимальная, а спрос фудритейла высокий.

Уход с российского рынка зарубежных компаний не оказал влияния на рынок стрит-ритейла Новосибирска, особенно в ЖК. Вакантные площади в них скорее связаны с общим настроением бизнеса – достаточно сдержанным в развитии из-за сниженной покупательской способности, трансформацией потребительских предпочтений из-за развития онлайн-торговли, дорогими кредитами, невозможностью

²⁷ https://rgud.ru/documents/Результаты%20опроса_30.06.2019.pdf

²⁸ Статья «Куда движется рынок коммерческой недвижимости Новосибирска?» от 20.09.2022 г.; <https://ksonline.ru/463693/kuda-dvizhetsya-rynok-kommercheskoj-vedvizhimosti-novosibirska-2/>

долгосрочного планирования.

В торговой недвижимости по-прежнему преобладают товары повседневного спроса (продукты, алкоголь, пиво, аптеки, пункты выдачи интернет-магазинов), они же показывают максимальную устойчивость ко всем кризисам. Из общепитов в основном активны микроформаты — фастфуд, пекарни, кофейни, совсем точно получаем заявки на полноценные форматы ресторанов от 300 кв.м. Есть тенденция на объединение в одном помещении нескольких форматов заведений/магазинов, так как большинство желает арендовать площадь 30-60 кв.м, а помещения зачастую сдаются от 100 кв.м.

Текущие обстоятельства дали толчок для развития российских производителей и локальных брендов (например, мы закрываем сделки с российскими шоу-румами одежды, мебели), однако, говорить о появлении массово новых сетей пока рано.

Арендные ставки уже несколько лет в торговой недвижимости не растут. На востребованные площади цены держатся на том же уровне.

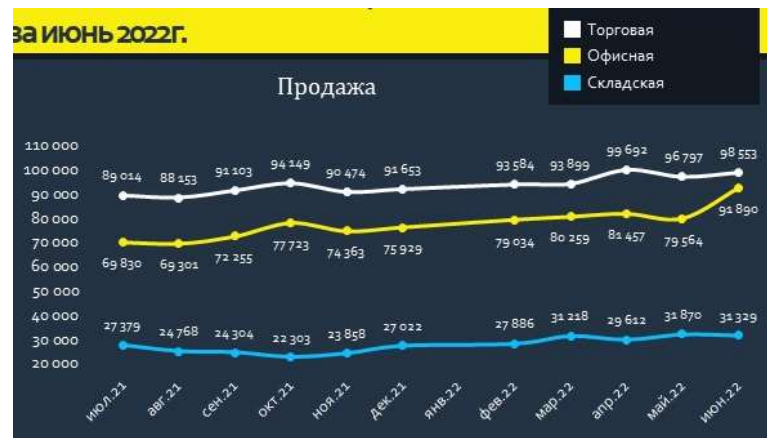


Рис. 15. Средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости



Рис. 16. Основные тенденции на рынке коммерческой недвижимости

Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а

именно:

- рассматривались здания или крупные блоки помещений торговых центров;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- рассматривались объекты, расположенные в г. Новосибирск и имеющие выход на красную линию;
- рассматривались объекты в хорошем состоянии.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Табл. 14. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	Новосибирская область, Новосибирск, Дзержинского проспект, 1/1	Новосибирская область, Новосибирск, ул. Курчатова	Новосибирская область, Новосибирск, Красный пр-т, 2/1	г. Новосибирск, Ленинский район, проезд Энергетиков, д.17
Кадастровый номер здания	54:35:032600:120	-			54:35:061400:27
Кадастровый номер земельного участка	54:35:032600:85, 54:35:032600:86, 54:35:032600:87				54:35:061400:17
Местонахождение в пределах населенного пункта	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центра административных районов города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	12 октября 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	18.08.2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	22 293,2	2 070,0	6 000,0	6 425,0	17 584,6
Площадь земельного участка, кв. м	27 600,0		3 490,0		20 274,0
#ССЫЛКА!	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии
Этажность	2+подвал	2	1,цоколь	2	2+подвал
подвал, кв. м	7 467,20	0,00	0,00	0,00	5 861,53
цоколь, кв. м	0,00	0,00	3 000,00	0,00	0,00
1-й этаж, кв. м	7 629,60	0,00	3 000,00	0,00	5 861,53
2-й и выше, кв. м	7 196,40	2 070,00	0,00	6 425,00	5 861,53
Тип парковки	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://novosibirsk.n1.ru/view/74791260/?open_card_kn	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_sarendatorami_6000_m_2271645661	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_6425_m_2310567672	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3209053
Источник данных	x	MDBroker Евгений Милованов +7 913 721-22-41	Компания "Деловой Новосибирск" - 8-958-409-48-31	Компания "MDBroker", тел. 8-958-750-77-52	8 (958) 738-89-91
Цена предложения, руб.	?	120 000 000,0	220 000 000,0	190 000 000,0	500 000 000,0
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	57 971	36 667	29 572	28 434

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения объектов сопоставимых с оцениваемым по основным пенообразующим факторам находятся в диапазоне от 28 434 до 57 971 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

Табл. 15. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость арендной ставки, мес.	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/мес. С НДС	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/год без НДС
1	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_76.1_m_1246513669	октябрь 2022 г.	Новосибирская область, Новосибирск, Линейная ул., 41А	Предлагается в аренду блок №3 павильона, расположенного рядом с выходом из метро "Гагаринская". Отделка стандартная: люминесцентные светильники, стены окрашены в светлые тона, напольное покрытие керамическая плитка. Есть сан. узел. В арендную плату включено: уборка прилегающей территории. Дополнительно оплачивается потребленная электроэнергия, вода и стоки.	76,10	53 270	700	8 400	7 000
2	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podsklad_torgovoe_pomeschenie_505_m_2188695868	октябрь 2022 г.	Новосибирская область, Новосибирск, Красный пр-т, 182	Сдается помещение свободного назначения, расположенное в здании Торгового центра Европа, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект 182, вход с ул. Кавалерийской. Отдельный вход, есть мокрые точки. Предыдущий арендатор - ветеринарная клиника. Подойдет под драг стору:САМОКАТ, яндекс еда, сбермаркет, отлично встанет крупный магазин, есть зона разгрузки. При заезде предоставляем каникулы для косметического ремонта помещения. При необходимости предоставляем юридический адрес. Торг возможен. Коммунальные платежи не включены.	505,00	180 000	356	4 277	3 564
3	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_64.91_m_2380078125	октябрь 2022 г.	Новосибирская область, Новосибирск, Красный пр-т, 182	Сдаётся торговое помещение в Торговом центре Европа, расположенном по адресу Красный проспект 182. ПЕРВЫЙ ЭТАЖ, поток потенциальных покупателей. Оплата первого месяца и обеспечительного платежа. Возможен долгосрочный договор аренды. есть возможность увеличить снимаемую площадь. Торг возможен. Коммунальное обслуживание в стоимость не включено.	64,90	70 000	1 079	12 943	10 786
4	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_64.91_m_2380078125	октябрь 2022 г.	Новосибирская область,	Сдаётся торговое помещение в Торговом центре Европа, расположенном по адресу	64,90	70 000	1 079	12 943	10 786

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость арендной ставки, мес.	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/мес. С НДС	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/год без НДС
	vaya_ploshchad_64.91_m_23800781_25		Новосибирск, Красный пр-т, 182	Красный проспект 182. ПЕРВЫЙ ЭТАЖ, поток потенциальных покупателей. Оплата первого месяца и обеспечительного платежа. Возможен долгосрочный договор аренды. есть возможность увеличить снимаемую площадь. Торг возможен. Коммунальное обслуживание в стоимость не включено.					
5	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_so_skladom_shouru_m_42.5_m_2572120385	октябрь 2022 г.	Новосибирская область, Новосибирск, Красный пр-т, 182	Сдаётся торговое помещение со складом на минус первом этаже в здании ТЦ Европа (Красный проспект, 182). Можно снять часть помещения (27,3 и 15,2 кв.м.). На этом этаже несколько якорных арендаторов (Хитэк, Виктори, Мята, сеть корейской косметики Skinly, сеть магазинов обуви Azorto и т.д) В основном, целевая аудитория женская, хотя рядом стоит магазин спортивного инвентаря Спарта... Помещение с витражным остеклением, есть кондиционер. В стоимость ВСЁ ВКЛЮЧЕНО! (аренда, свет, вода, электроэнергия, охрана, уборка мест общего пользования, обслуживание вентиляции, кондиционеров, системы пожарной безопасности, мытьё фасадов, обслуживание территории вокруг здания (уборка снега и тд), вывоз мусора ТКО и др.) Даём арендные каникулы под косметический ремонт помещения, сроки обсуждаются индивидуально! В профиле авито есть другие варианты помещений. Остались вопросы- звоните/пишите. ТОРГ МИНИМАЛЬНЫЙ НА МЕСТЕ.	42,50	43 700	1 028	12 339	10 282
6	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/330_metrov_na_arendu_v_zhilom_mikroraione_2150642190	октябрь 2022 г.	г. Новосибирск, Сухарная ул., 101	Аренда универсального помещения площадью 331,1 м2 по адресу г. Новосибирск, ул. Сухарная, 101 Помещение расположено на первом этаже нового жилого дома. Жилой квартал огорожен, имеет свободный доступ на территорию. Находится в непосредственной близости от Заельцовского парка, в 20 минутах от	331,00	182 050	550	6 600	5 500

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость арендной ставки, мес.	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/мес. С НДС	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС	Стоимость арендной ставки, руб./кв. м/год без НДС
				центра! - 1 этаж жилого дома - 3 отдельных входа - 331,1 метров квадратных общая площадь, возможно деления на три части. Высота потолка – 3,3 метра Электрическая мощность – 50 кВт Помещение свободной планировки, выполнен ремонт (пол плитка, стены окрашены, потолок амстронг, светильники лэд). Приточно-вытяжная вентиляция, два санузла. Базовая ставка аренды: 550 руб/м2 Обеспечительный платёж в размере одного месяца. Данное помещение подойдёт под магазин разных групп товаров, медицинский центр, офис, услуги, рассмотрим любых арендаторов.					
7	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/na_vysokom_trafike_pyaterochki_70_m_2245127069	октябрь 2022 г.	Новосибирская область, Новосибирск, ул. Галушака, 1А	Торговое помещение на трафике «Пятёрочки» 70м2 г. Новосибирск, ул. Галушака 1а ТЦ расположен на въезде в густонаселённый жилой массив, с доходом жителей выше среднего. Ближайшее окружение: ТЦ Роял Парк, супермаркет Бахетле, Сбербанк. Торговое помещение на 1 Этаже возле магазина «Пятёрочка» (количество чеков ~2000 в день)	70,00	105 000	1 500	18 000	15 000
Минимальное значение							3 564		
Максимальное значение							15 000		
Среднее значение							8 988		

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 3 564 до 15 000 руб./кв. м в год, среднее значение 8 988 руб./кв. м в год без НДС без учета скидки на торг.

4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (офисно-торговая недвижимость)

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

Табл. 16. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость²⁹

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Значения корректирующих коэффициентов

По информации Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., коэффициенты изменения стоимости торгово-офисной недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

Табл. 17. Корректирующие коэффициенты согласно Справочнику Л. А. Лейфера

Наименование коэффициента	Цена			Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал	
Статус населенного пункта						
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,82	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73	0,72	0,71	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50	0,49	0,48	0,51
Пешеходный трафик						
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,80	0,84	0,82	0,75	0,89
Общая площадь (фактор масштаба)						

²⁹Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр. 74

Наименование коэффициента	Цена		Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал

Сравнительная оценка недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Позже версия обновления февраль 2022 г.)

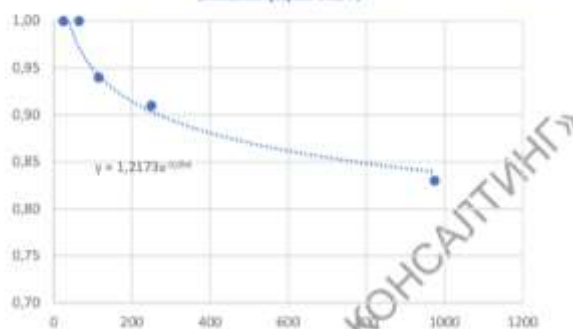


Рис. 82. Зависимость значений удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Санкт-Петербург

Состояние отделки

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.98	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Этаж расположения

Таблица 291. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,14	1,26	1,32
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21	1,27
	цоколь	0,80	0,83	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,79	0,96	1,00

Таблица 292. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,26	1,31
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,21	1,27
	цоколь	0,60	0,83	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,79	0,96	1,00

Операционные расходы

По данным портала Статриэлт³⁰, по состоянию на 01.10.2022 г. уровень операционных составляет :

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,16	0,40	0,27
3	Складские помещения и здания	0,20	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Рис. 17. Доля типовых операционных объектов недвижимости, усредненные по городам России

Ставка капитализации

По данным портала Статриэлт, аналитических отчетов Nikoliers, коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости составляют:

№	Наименование объектов	Среднее значение Кк	Среднее значение Кк
1	Торговые помещения и здания	0,30	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,30	0,35
3	Складские помещения и здания	0,30	0,35
4	Производственные помещения и здания	0,34	0,30

Рис. 18. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости³¹

Скидки на торг

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2019
	МИН	МАКС	СР/НАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СР/НАЧ	МЕДИАНА		
Квотиды	0%	5%	3%	3%	5%	15%	11%	10%	7%	3%
Квотиды элитные	0%	15%	6%	5%	5%	15%	17%	15%	12%	15%
Апартаменты	0%	10%	5%	5%	10%	25%	16%	15%	10%	11%
Паркинг, ОСЗ, встроенные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	30%	24%	25%	17%	16%
Паркинг, 1 машиноместо	0%	25%	11%	10%	5%	50%	23%	20%	17%	15%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	16%	10%	20%	70%	33%	30%	24%	18%
Земельные участки (зона ИД)	0%	25%	12%	10%	5%	50%	28%	30%	20%	19%
Земельные участки (зона Д)	0%	25%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	23%	23%
Земельные участки (зона ИД)	0%	25%	14%	13%	20%	50%	31%	30%	23%	23%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	23%	23%	30%	70%	49%	45%	36%	30%
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	15%
Садовые дома с земельными участками	0%	30%	15%	10%	15%	50%	30%	30%	22%	19%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	23%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	25%	13%	10%	15%	50%	28%	30%	20%	20%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	9%	10%	6%	40%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	20%	12%	10%	12%	50%	26%	25%	19%	20%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	25%	17%	19%

Рис. 19. Скидки на торг согласно данным опроса РГУД (по состоянию на 30.06.2019)³²

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

- Стоимость земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения в г. Новосибирск варьируется от 660 000 руб. за сот. до 1 000 000 руб. за сот.

³⁰ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2964-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2022-goda>

³¹ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2022-goda>

³² https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0_30.06.2019.pdf

- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.
- Оцениваемое здание относится к районному торговому центру. Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие красной линии, площадь участка и т. д.
- Диапазон ставок аренды на торговые помещения по исследованиям Оценщика составляет от 3 564 до 15 000 руб./кв. м в год, среднее значение 8 988 руб./кв. м в год без НДС без учета скидки на торг.
- Диапазон цен предложения на здания и помещения, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам находятся в диапазоне от 28 434 до 57 971 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.
- Рынок оцениваемых объектов относится к активному рынку.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Анализ вариантов использования земельных участков как условно свободных

Юридическая правомочность

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).

Согласно градостроительному зонированию, земельные участки расположены в зоне ОД-4.3. Подзона специализированной многоэтажной общественной застройки.

Юридически правомочным использованием Объектов оценки являются виды использования, разрешенные нормами градостроительного зонирования. Виды разрешенного использования объектов оценки соответствуют нормам градостроительного зонирования. Таким образом, юридически допустимо использование объектов оценки по фактическому текущему использованию – под эксплуатацию торгового центра.

Физическая осуществимость

Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на реализацию юридически правомочных вариантов его использования: участки обеспечены инженерными коммуникациями,

имеют ровный рельеф. Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать юридически правомочные варианты использования.

Физические ограничения использования земельных участков отсутствуют.

При анализе критериев **финансовой оправданности и максимальной эффективности**, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемых земельных участков, являющийся основным фактором, определяющим их стоимость. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования.

Ближайшим окружением объектов оценки является многоквартирные жилые дома, административные здания, производственно-складские строения.

Вышеуказанные характеристики местоположения обуславливают финансово оправданный и максимально эффективный вариант использования объектов оценки в качестве земельных участков для эксплуатации торгового центра.

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является их фактическое текущее использование – под эксплуатацию торгового центра.

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, разрешенное использование – предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры). На участках расположено здание торгового назначения (ТЦ) с кадастровым номером 54:35:032600:120, что не противоречит разрешенному использованию в соответствии с правилами землепользования и застройки. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объекта недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные характеристики оцениваемого здания не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости. Здание обеспечено необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Финансовая оправданность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

1. Снос улучшений.
2. Продолжение текущего варианта использования.
3. Изменение использования.
4. Реконструкция или капитальный ремонт.

Оценщик пришел к выводу, что в данном случае *снос* улучшений не является финансово целесообразным, так как улучшения не исчерпали своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования здания по назначению. Для эксплуатации здания и получения доходов от его использования не требуется проведение ремонта.

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* оцениваемых объектов недвижимости.

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве здания торгового назначения (ТЦ), расположенного на земельных участках, используемых для его эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью

продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет – ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* – ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки.

Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объекта капитального строительства

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. несмотря на то, что на рынок торговой недвижимости г. Новосибирск в основном представлен помещениями в жилых домах Оценщик выявил предложения к продаже объектов, схожих с оцениваемым, что позволило произвести расчет объекта оценки.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении рыночного (сравнительного) подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или

соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения рыночного (сравнительного) подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Табл. 18. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	Новосибирская область, Новосибирск, Дзержинского проспект, 1/1	Новосибирская область, Новосибирск, ул. Курчатова	Новосибирская область, Новосибирск, Красный пр-т, 2/1	г. Новосибирск, Ленинский район, проезд Энергетиков, д.17
Кадастровый номер здания	54:35:032600:120	-			54:35:061400:27
Кадастровый номер земельного участка	54:35:032600:85, 54:35:032600:86, 54:35:032600:87				54:35:061400:17
Местонахождение в пределах населенного пункта	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центра административных районов города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	12 октября 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	18.08.2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	22 293,2	2 070,0	6 000,0	6 425,0	17 584,6
Площадь земельного участка, кв. м	27 600,0		3 490,0		20 274,0
#ССЫЛКА!	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии
Этажность	2+подвал	2	1,цоколь	2	2+подвал
подвал, кв. м	7 467,20	0,00	0,00	0,00	5 861,53
цоколь, кв. м	0,00	0,00	3 000,00	0,00	0,00
1-й этаж, кв. м	7 629,60	0,00	3 000,00	0,00	5 861,53
2-й и выше, кв. м	7 196,40	2 070,00	0,00	6 425,00	5 861,53
Тип парковки	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	х	https://novosibirsk.n1.ru/view/747	https://www.avito.ru/novosibirsk/k	https://www.avito.ru/novosibirsk/k	https://www.kommercheskaya.ru/

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		91260/?open_card_kn	ommercheskaya_nedvizhimost/torgovy_tsentri_s_arendatorami_600_0_m_2271645661	ommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_6425_m_23105_67672	nsk/3209053
Источник данных	x	MDBroker Евгений Милованов +7 913 721-22-41	Компания "Деловой Новосибирск" - 8-958-409-48-31	Компания "MDBroker", тел. 8-958-750-77-52	8 (958) 738-89-91
Цена предложения, руб.	?	120 000 000,0	220 000 000,0	190 000 000,0	500 000 000,0
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	57 971	36 667	29 572	28 434

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м улучшений).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³³ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды, соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

³³ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, входящий в границы типичных сроков экспозиции от даты оценки. Корректировка не требуется.

Цены объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Скидки на торг применялись согласно данным опроса комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (далее – КОД РГУД) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.19).

Сегменты	Скидка на торг (процент возможного снижения, вторичный рынок), %										
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала		на 30.06.2019
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	
Квартиры	0%	5%	3%	-5%	5%	15%	11%	10%	7%	8%	
Квартиры элитные	0%	15%	8%	-5%	5%	35%	17%	15%	12%	13%	
Апартаменты	0%	10%	5%	-5%	10%	25%	16%	15%	10%	11%	
Полуприц. ОСЗ, встроено-отдельные	0%	20%	11%	10%	15%	30%	20%	25%	17%	16%	
Полуприц. 1 этажные	0%	25%	11%	10%	5%	50%	23%	20%	17%	15%	
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	16%	10%	20%	70%	32%	30%	21%	18%	
Земельные участки (класс А, В)	0%	35%	12%	10%	5%	50%	28%	20%	18%	15%	
Земельные участки (класс С, прочие)	0%	25%	12%	10%	20%	50%	21%	20%	15%	13%	
Земельные участки (класс Д, Е)	0%	25%	14%	13%	20%	50%	23%	20%	15%	13%	
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	23%	23%	30%	70%	40%	45%	36%	38%	
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	15%	
Сельские дома с земельными участками	0%	30%	15%	10%	15%	50%	30%	20%	18%	15%	
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	13%	10%	12%	
Офисная недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	25%	13%	10%	15%	50%	28%	20%	20%	20%	
Офисная недвижимость (класс А, В), встроено-отдельные	0%	15%	8%	10%	8%	40%	20%	20%	14%	15%	
Офисная недвижимость (класс С, прочие), встроено-отдельные	0%	20%	12%	10%	12%	50%	26%	18%	18%	20%	
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	18%	17%	19%	
Торговая недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	25%	13%	13%	17%	50%	28%	20%	21%	21%	
Торговая недвижимость (класс А, В), встроено-отдельные	0%	15%	8%	8%	10%	40%	20%	20%	14%	13%	
Торговая недвижимость (класс С, прочие), встроено-отдельные	0%	20%	11%	10%	15%	50%	26%	18%	18%	19%	
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплекс	0%	25%	12%	11%	15%	40%	23%	15%	19%	18%	
Складская недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ, комплекс	0%	30%	15%	13%	20%	50%	31%	20%	23%	20%	
Складская недвижимость (класс А, В), встроено-отдельные	0%	20%	11%	11%	15%	40%	23%	18%	17%	17%	
Складская недвижимость (класс С, прочие), встроено-отдельные	0%	25%	14%	13%	20%	50%	30%	20%	22%	20%	
Производственно-складская недвижимость, ОСЗ, комплекс	0%	30%	17%	17%	20%	50%	33%	23%	25%	24%	
Производственно-складская недвижимость, встроено-отдельные	0%	35%	17%	17%	20%	60%	33%	20%	25%	23%	

Рис. 20. Скидки на торг согласно данным опроса комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (далее – КОД РГУД) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.19)³⁴

Скидка на торг для торговой недвижимости (ОСЗ) класса А, В находится в диапазоне 0-40%, медиана 19%, значение медианы верхней границы интервала -25%.

Учитывая влияние неопределенности, вызванной проведением специальной военной операцией на Украине от 24 февраля 2022 года (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), Оценщик счел целесообразным принять значение медианы верхней границы интервала в качестве скидки на торг для торговой недвижимости в размере -25% для всех объектов-аналогов.

Табл. 19. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м	?	57 971	36 667	29 572	28 434
Передаваемые	Право	Право	Право	Право	Право

³⁴ https://rgud.ru/documents/Результаты%20опроса_30.06.2019.pdf

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственности на здание и участок	собственности	собственности	собственности	собственности на здание, право долгосрочной аренды на участок
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	57 971	36 667	29 572	28 434
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	57 971	36 667	29 572	28 434
Дата продажи	12 октября 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	18.08.2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	57 971	36 667	29 572	28 434
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	43 478	27 500	22 179	21 325
Последовательные корректировки, суммарно	x	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв.м	x	43 478	27 500	22 179	21 325

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс Карты» (yandex.ru). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

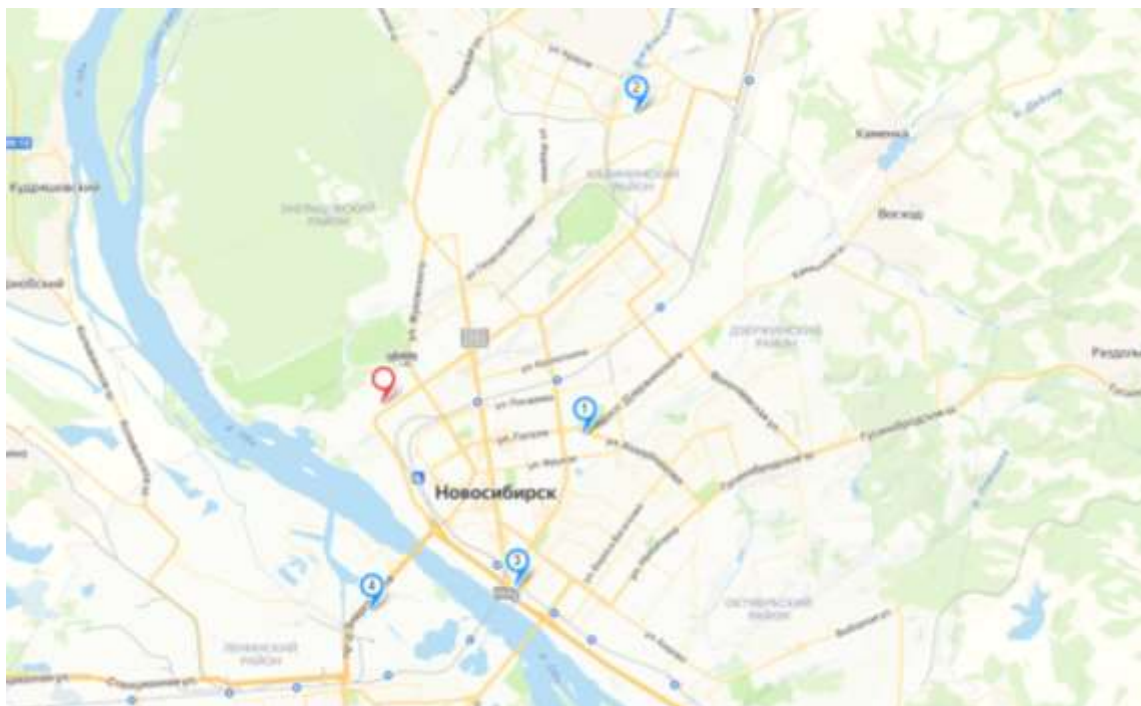


Рис. 21. Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

В данном случае Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в областном центре, корректировка не требуется.

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае Объект оценки расположен в высотной (многоквартирной) жилой застройке, объект-аналог №1 расположен в центре административных районов города, объекты-аналоги №2,3,4 расположены в зоне автомагистралей. Требуется корректировка.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты для объектов офисно-торговой недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта³⁵

Корректировка принимается в размере среднего значения.

Табл. 20. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местонахождение в пределах населенного пункта	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центра административных районов города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Коэффициент	0,81	0,89	0,73	0,73	0,73
Величина корректировки, %	x	-8,99%	10,96%	10,96%	10,96%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют красную линию, корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта. Здания, как правило, стоят дороже помещений. В случае отличий по данному фактору, необходимо ввести корректировку. Корректировка проводилась согласно данных «Справочнику оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

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

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты для объектов офисно-торговой недвижимости на тип объекта

Оценщик использовал среднее значение представленной корректировки

Табл. 21. Расчет корректировок на тип объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местонахождение в пределах населенного пункта	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком
Коэффициент	1,0	0,9	1,0	0,9	1,0
Величина корректировки, %	x	9,89%	0,00%	9,89%	0,00%

³⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Корректировка на площадь улучшений. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Величина корректировки определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

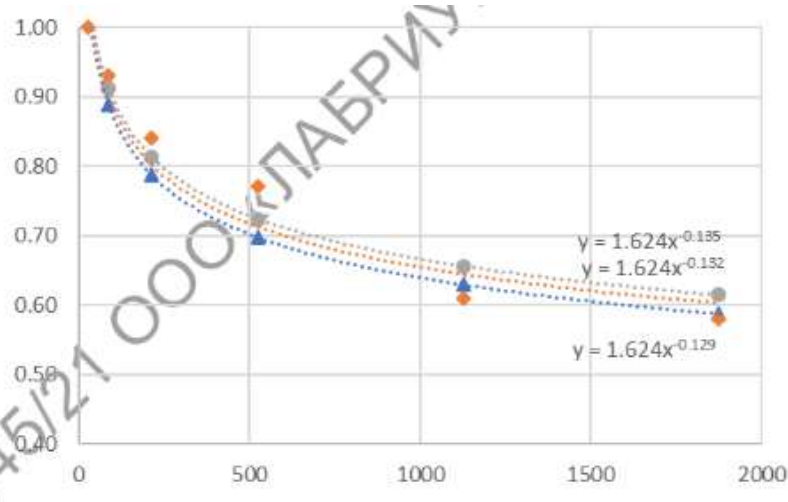


Рис. 24. Зависимость удельной цены от площади для объектов торговой недвижимости³⁶

Табл. 22. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	22 293,2	2 070,0	6 000,0	6 425,0	17 584,6
Корректировка		-26,93%	-15,91%	-15,14%	-3,08%

Корректировка на физическое состояние здания. Чем лучше физическое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип и состояние отделки. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку, типичную для торговых объектов, в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этажи расположения помещений оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Рис. 25. Корректирующие коэффициенты для объектов офисно-торговой недвижимости на этаж расположения (цены/аренда объектов)³⁷

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Табл. 23. Корректировки на этаж расположения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	2+подвал	2	1,цоколь	2	2+подвал
площадь помещений подвала, кв. м	7 467,20	0,00	0,00	0,00	5 861,53
площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	3 000,00	0,00	0,00
площадь помещений первого этажа, кв. м	7 629,60	0,00	3 000,00	0,00	5 861,53
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	7 196,40	2 070,00	0,00	6 425,00	5 861,53
Общая площадь, кв. м	22 293,20	2 070,00	6 000,00	6 425,00	17 584,60
<i>справочный коэффициент помещений подвала</i>			0,76		
<i>справочный коэффициент помещений цоколя</i>			0,79		
<i>справочный коэффициент помещений первого этажа</i>			1		
<i>справочный коэффициент выше первого этажа</i>			0,9		
Итоговый коэффициент состояния	0,89	0,90	0,90	0,90	0,89
Величина корректировки, %	x	-1,41%	-0,86%	-1,41%	0,07%

Корректировка на парковку. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют организованную наземную парковку, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У Объекта оценки и всех объектов-аналогов отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью, корректировка не требуется.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

³⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

- А – сумма разниц ($1-a^n$).

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу.

Табл. 24. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	43 478	27 500	22 179	21 325
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	Новосибирская область, Новосибирск, Дзержинского проспект, 1/1	Новосибирская область, Новосибирск, ул. Курчатова	Новосибирская область, Новосибирск, Красный пр-т, 2/1	г. Новосибирск, Ленинский район, проезд Энергетиков, д.17
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центра административных районов города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Коэффициент	0,81	0,89	0,73	0,73	0,73
Корректировка, %	x	-8,99%	10,96%	10,96%	10,96%
Корректировка, руб./кв. м	x	-3 908	3 014	2 431	2 337
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Тип объекта	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком	помещение	Здание с земельным участком
Коэффициент	1,0	0,9	1,0	0,9	1,0
Корректировка, %	x	9,89%	0,00%	9,89%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	4 300	0	2 194	0
Площадь улучшений, кв. м	22 293,2	2 070,0	6 000,0	6 425,0	17 584,6
Коэффициент	0,43	0,59	0,52	0,51	0,45
Корректировка, %	x	-26,93%	-15,91%	-15,14%	-3,08%
Корректировка, руб./кв. м	x	-11 708	-4 375	-3 359	-658
Коэффициент	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная в хорошем состоянии
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Этажность	2+подвал	2	1,цоколь	2	2+подвал
Корректировка, %	x	-1,41%	-0,86%	-1,41%	0,07%
Корректировка, руб./кв. м	x	-612	-236	-312	16
Площадь земельного участка, кв. м	27 600,0	0,0	3 490,0	0,0	20 274,0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип парковки	Организованная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	наземная				
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
<i>Относительная коррекция, %</i>	<i>x</i>	<i>-27,43%</i>	<i>-5,81%</i>	<i>4,30%</i>	<i>7,95%</i>
<i>Относительная коррекция, руб./кв. м</i>	<i>x</i>	<i>-11 928,1</i>	<i>-1 596,5</i>	<i>953,0</i>	<i>1 695,5</i>
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	31 550	25 903	23 132	23 021
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>x</i>	<i>47%</i>	<i>28%</i>	<i>37%</i>	<i>14%</i>
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,53	0,72	0,63	0,86
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>15%</i>				
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	<i>37%</i>				
Весовой коэффициент	100%	19%	26%	23%	31%
Скорректированная цена, руб. за кв.м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	25 454	6 088	6 844	5 294	7 228
Общая площадь улучшений, кв. м	22 293,2				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	567 451 113				

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее

вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета

Доходный подход. Использование в настоящей работе методов распределения и выделения представляется некорректным, так как этому методу делается приоритет при отсутствии в продаже свободных земельных участков для применения метода сравнения, а учитывая, что в ходе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков и то, что в рамках данного Отчета необходимо рассчитать стоимость оцениваемых земельных участков отдельно для выделения ее из стоимости единого объекта было решено отказаться от метода распределения.

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемыми участками, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), оценщик считает некорректным их использование для расчета справедливой стоимости земельных участков.

Затратный подход. Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения доходного и затратного подхода. Стоимость земельных участков определялась методом сравнения в рамках рыночного (сравнительного) подхода, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемого объекта. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету. По ряду аналогов уточнены адреса, площади и иные характеристики объектов.

Далее в расчетах используется общая площадь оцениваемых земельных участков, так как они используются для эксплуатации единого торгового центра. Далее по разделу под оцениваемым земельным участком подразумевается общая площадь данных участков.

Табл. 25. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 104	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Заельцовский, мкр. Аэропорт, Мочищенское ш., 8	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Заельцовский, 1-е Мочищенское ш., 6
Расположение в разрезе региона	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Территориальная зона	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Кадастровый номер	54:35:032600:85, 54:35:032600:86, 54:35:032600:87	54:35:051830:24	54:35:033715:1231	54:35:033715:1521
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	12 октября 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидка к цене предложения	x	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	276,00	33,76	34,09	14,24
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)	для эксплуатации здания журнального корпуса	для размещения объектов торговли	контрольно-пропускные пункты
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Для размещения торговых или офисных объектов	административные здания, бизнес-центры, - торговые предприятия, супермаркеты, гипермаркеты,	для размещения объектов торговли	общественно-деловая застройка
Точная ссылка	x	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercia/1/278239838/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercia/1/277133537/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercia/1/278428260/
Цена предложения, руб.	?	23 000 000,00	34 000 000,00	9 500 000,00
Цена предложения, руб./сот.	?	681 280	997 360	667 135

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³⁸ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 54:35:032600:86 имеется следующие ограничения (обременения): доверительное управление. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Правом объектов-аналогов №1,2,3 является право краткосрочной аренды, требуется корректировка.

³⁸ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	0,81

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права³⁹

Табл. 26. Корректировка цен объектов на передаваемые права

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Величина корректировки, %	x	23% $(=(1/0,81-1) \times 100)$	23%	23%

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Скидки на торг применялась согласно данным опроса комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (далее – КОД РГУД) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.19).

³⁹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Сегменты	Скидки на торг (процент возможного выигрыша, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2019
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	5%	15%	11%	10%	7%	8%
Квартиры элитные	0%	15%	8%	7%	5%	35%	17%	15%	12%	13%
Апартаменты	0%	10%	5%	5%	10%	25%	16%	15%	10%	11%
Площадь ООС востребованные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	30%	24%	25%	17%	16%
Площадь I элитности	0%	25%	11%	10%	5%	50%	23%	20%	17%	15%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	16%	10%	20%	70%	33%	30%	24%	18%
Земельные участки (зона А, Д)	0%	25%	12%	10%	5%	50%	28%	30%	20%	19%
Земельные участки (зона Д)	0%	25%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	23%	23%
Земельные участки (зона ПД)	0%	25%	14%	13%	20%	50%	33%	30%	23%	23%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	23%	23%	30%	70%	40%	45%	30%	38%
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	15%
Сельские дома с земельными участками	0%	30%	13%	10%	15%	50%	30%	30%	22%	18%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	13%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	25%	13%	10%	15%	50%	28%	30%	20%	20%
Офисная недвижимость (класс А, В), востребованные помещения	0%	15%	8%	10%	8%	40%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс С, прочие), востребованные помещения	0%	20%	12%	10%	12%	50%	26%	25%	18%	20%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	25%	17%	19%
Торговая недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	25%	15%	15%	17%	50%	28%	30%	21%	21%
Торговая недвижимость (класс А, В), востребованные помещения	0%	15%	8%	8%	10%	40%	20%	20%	14%	15%
Торговая недвижимость (класс С, прочие), востребованные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	50%	26%	25%	18%	19%
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, кооперативы	0%	25%	12%	11%	15%	40%	25%	25%	19%	18%
Складская недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ, кооперативы	0%	30%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	23%	20%
Складская недвижимость (класс А, В), востребованные помещения	0%	20%	11%	11%	15%	40%	23%	23%	17%	17%
Складская недвижимость (класс С, прочие), востребованные помещения	0%	25%	14%	13%	20%	50%	30%	30%	22%	20%
Производственно-складская недвижимость, ОСЗ, кооперативы	0%	30%	17%	17%	20%	50%	33%	33%	25%	24%
Производственно-складская недвижимость, востребованные помещения	0%	35%	17%	17%	20%	60%	33%	30%	25%	25%

Рис. 27. Скидки на торг согласно данным опроса комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (далее – КОД РГУД) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.19) ⁴⁰

Скидка на торг для земельных участков (зона Д) находится в диапазоне 0-50%, медиана 23%, значение медианы верхней границы интервала 30%.

Учитывая влияние неопределенности, вызванной проведением специальной военной операцией на Украине от 24 февраля 2022 года (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), Оценщик счел целесообразным принять значение медианы верхней границы интервала в качестве скидки на торг для земельных участков (зона Д) в размере -30% для всех объектов-аналогов.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Табл. 27. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./сот.	?	681 280	997 360	667 135
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Корректировка, %	х	23%	23%	23%
Скорр. цена, руб./сот.	х	841 086	1 231 309	823 623
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	841 086	1 231 309	823 623
Дата продажи	12 октября 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	841 086	1 231 309	823 623
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение

⁴⁰ https://rgud.ru/documents/Результаты%20опроса_30.06.2019.pdf

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скидка на торг, %	x	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	588 760	861 916	576 536
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	x	-13,58%	-13,58%	-13,58%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	588 760	861 916	576 536

Корректировка на глобальное местоположение. Оцениваемый участок и объекты-аналоги расположены в областном центре – г. Новосибирск. Корректировка не требуется.

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае Объект оценки расположен в многоквартирной жилой застройке, объекты-аналоги №1-3 расположены в зоне автомагистралей. Требуются корректировки.

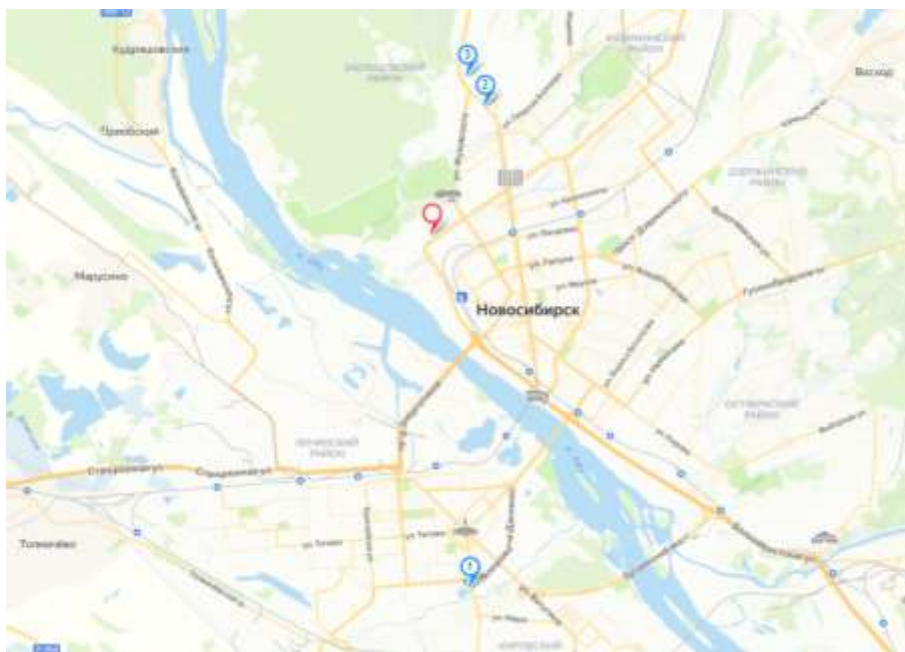


Рис. 28. Месторасположение объектов аналогов и объекта оценки на карте г. Новосибирска

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте⁴¹

Оценщик использовал среднее значение представленной корректировки.

Табл. 28. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Коэффициент	0,76	0,77	0,77	0,77
Величина корректировки, %	x	-1,30%	-1,30%	-1,30%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют красную линию, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты для земельных участков коммерческого назначения по фактору площади⁴²

Табл. 29. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, сот.	276,00	33,76	34,09	14,24
Величина корректировки, %	x	-30,04%	-29,92%	-39,59%

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Расчет оцениваемого земельного участка ведется как условно свободного. На участках объектов-аналогов №№ 1,2,3 отсутствуют объекты капитального строительства, корректировка не требуется.

Конфигурация и рельеф. Как правило, стоимость участка имеющие конфигурацию и рельеф удобные для строительства стоят дороже. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Стоимость инженерных коммуникаций учтена в стоимости объектов капитального строительства, полученной в рамках рыночного (сравнительного) подхода в разделе 6.1. данного Отчета, поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации также по границе участков, кроме объекта аналога №2 источник электроснабжения у которого заведена на участок.

Поправка рассчитана с использованием исследования Лейфера Л. А.

⁴² <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>

Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для земельных участков коммерческого назначения по наличие коммуникаций⁴³

Корректировка составила 20% $= (0,8/1-1) \times 100$

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и объекты-аналоги обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется.

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемого участка имеются площадки с твердым покрытием, стоимость которых учтена в рыночном (сравнительном) подходе объектов капитального строительства. Во избежание двойного учета данный фактор здесь не учитывается. У всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют, корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное и наиболее эффективное использование. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги предназначены для торгово-офисной застройки, корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

Схема согласования откорректированных цен аналогов

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

⁴³ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

Табл. 30. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	588 760	861 916	576 536
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	г. Новосибирск, Завельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 104	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Завельцовский, мкр. Аэропорт, Мочищенское ш., 8	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Завельцовский, 1-е Мочищенское ш., 6
Расположение в разрезе региона	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Территориальная зона	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Корректировка, %	x	-1,30%	-1,30%	-1,30%
Корректировка, руб./сот.	x	-7 646	-11 194	-7 487
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	276,00	33,76	34,09	14,24
Корректировка, %	x	-30,04%	-29,92%	-39,59%
Корректировка, руб./сот.	x	-176 841	-257 888	-228 224
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	x	0,00%	-20,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	-183 724	0
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)	для эксплуатации здания журнального корпуса	размещения объектов торговли	контрольно-пропускные пункты
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость				
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Относительная коррекция, %	x	-31,33%	-51,22%	-40,88%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	-184 487	-441 465	-235 711
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	54,79%	74,68%	64,34%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	404 273	420 451	340 825
1-ABS(суммарная корректировка)	x	45%	25%	36%
Коэффициент вариации	11%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	23%			
Весовой коэффициент	100,0%	43%	24%	34%
Удельная стоимость, руб./сот.	386 825	172 109	100 267	114 449
Площадь земельного участка, сот.	276,0			
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	106 763 700			

Далее распределим общую стоимость земельных участков на стоимости каждого участка в зависимости от площади.

Табл. 31. Расчет стоимостей земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:032600:85, 54:35:032600:86 и 54:35:032600:87

Показатель	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость по рыночному (сравнительному) подходу, руб.
Земельный участок категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3 540,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	3 540	13 698 000
Земельный участок категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:86 общей площадью 20 850,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	20 850	80 650 000
Земельный участок категория: земли населенных пунктов, для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3 210,0 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1	3 210	12 417 000

6.3. Затратный подход (отказ от использования)

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

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объектов. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда

недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

6.4. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной методообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых объектов, оценить риск вложений инвестиций в них.

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁴⁴:

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁴⁵:

⁴⁴ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

При расчете справедливой стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение величины потенциального валового дохода.
2. Определение величины действительного валового дохода
3. Определение величины операционных расходов.
4. Определение величины чистого операционного дохода.
5. Расчет ставки дисконтирования.
6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозном и прогнозном периодах.
7. Определение справедливой стоимости ТЦ "Малинка" в рамках доходного подхода.

Величина стоимости объекта оценки определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

В результате анализа договоров аренды на торговые площади ТЦ "Малинка" Исполнитель пришел к выводу об изменении арендной ставки со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику торговой недвижимости, предназначенной для определенного использования, применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным.

Основные положения и допущения модели

- Величина арендопригодной площади оцениваемого торгового комплекса принята на уровне фактических площадей по заключенным договорам аренды и площади вакантных помещений, предоставленных Заказчиком. Фактически занятые площади – 17 136,81 кв. м, вакантные площади – 1 548,00 кв. м;

- В качестве операционного потока, генерируемого оцениваемым ТЦ "Малинка", используется информация Заказчика: данные о средней ставке аренды по этажам для различных помещений, занятых арендаторами ТЦ "Малинка", данные о переменных доходах, данные о доходе от прочих услуг.

По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам часть помещений ТЦ "Малинка" имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: Аренда. По состоянию на дату оценки на часть помещений ТЦ "Малинка" заключены долгосрочные и краткосрочные

⁴⁵ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

договоры аренды.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: «Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых».

В результате проведенного анализа, арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствуют рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

6.4.2. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁴⁶.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C \text{ 1 кв. м,}$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

C 1 кв. м — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

- Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

- Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торгового центра «Малинка».

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду помещений.

Заказчиком были предоставлены данные о ставках аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТЦ "Малинка" общей площадью 17 136,81 кв. м. Площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 1 548 кв. м.

Согласно условиям предоставленных договоров, арендная плата состоит:

⁴⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

- из базовой арендной платы (постоянная часть);
- эксплуатационного платежа (переменная часть);
- переменная арендная плата (компенсация коммунальных расходов, возмещаемых арендатором).

Таким образом, величина потенциального валового дохода формируется из следующих составляющих:

- доход от сданных помещений (базовая арендная плата и эксплуатационные расходы);
- доход от вакантных помещений;
- доход от переменной арендной платы (компенсация коммунальных расходов, возмещаемых арендатором).

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды

По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам часть помещений ТЦ "Малинка" имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: Аренда. По состоянию на дату оценки на часть помещений ТЦ "Малинка" заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды.

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические данные.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов, автоматов, терминалов составляет 36 000,00 - 150 000,00 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставка аренды для торговых помещений - островов, составляет 32 083,34 - 135 000,00 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений, находятся в диапазоне 2 618,18 - 62 857,14 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для развлекательных помещений, находятся в диапазоне 2 748,14 - 8 677,80 руб./кв. м/год без учета НДС.

Табл. 32. Ретроспективные данные о фактической выручке по итогам 2017-2021 гг., 1, 2, 3 кв. 2022 г. и прогноз Исполнителя, руб. без НДС

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Факт 2017 г.	Факт 2018 г.	Факт 2019 г.	Факт 2020 г.	Факт 2021 г.	Факт 9 месяцев 2022 г.	Прогноз исполнителя на 2022 г. (октябрь, ноябрь, декабрь)
1	Потенциальный доход от арендованных торговых помещений в том числе:	руб. без НДС	108 191 347	125 659 370	125 279 035	123 171 232	122 428 439	114 111 848	37 472 506
2	Потенциальный доход от арендной платы по действующим договорам аренды (постоянная часть)	руб. без НДС	87 369 597	102 435 935	102 991 685	101 953 402	97 865 746	93 924 531	31 048 297
2.1.	Средняя ежемесячная постоянная арендная плата	руб. без НДС	7 280 800	8 536 328	8 582 640	8 496 117	8 155 479	10 436 059	
2.2.	Индекс изменения Потенциального дохода от арендной платы по действующим договорам аренды (постоянная часть)	ед.		1,17	1,01	0,99	0,96		
2.3.	Индекс изменения Потенциального дохода от арендной платы по действующим договорам аренды (постоянная часть) в среднем значении	ед.			1,0319				
3	Переменная арендная плата (возмещение коммунальных расходов, возмещаемых арендаторами)	руб. без НДС	20 821 749	23 223 435	22 287 350	21 217 830	24 562 692	20 187 317	6 424 209
3.1.	Средняя ежемесячная переменная арендная плата	руб. без НДС	1 735 146	1 935 286	1 857 279	1 768 152	2 046 891	2 243 035	2 141 403
3.2.	Индекс изменения Переменной арендной плата (возмещение коммунальных расходов, возмещаемых арендаторами)	ед.		1,12	0,96	0,95	1,16		
3.3.	Индекс изменения Переменной арендной плата (возмещение коммунальных расходов, возмещаемых арендаторами) в среднем значении				1,0462				

Табл. 33. Потенциальный доход от помещений

№ п/п	Наименование	Факт 9 месяцев 2022 г.	Прогноз исполнителя на 2022 г. (октябрь, ноябрь, декабрь)	2022 г.
1	Потенциальный доход от помещений, по которым на дату оценки заключены договора, в том числе:	114 111 848	37 472 506	151 584 353
2	Потенциальный доход от помещений, по которым на дату оценки заключены договора	93 924 531	31 048 297	124 972 828
3	ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды	20 187 317	6 424 209	26 611 526

Потенциальный доход от помещений, по которым на дату оценки заключены договора на прогнозный период 2022 г. определен согласно Реестру арендаторов по заключенным договорам на дату оценки и рассчитано значение получения постоянных арендных платежей до конца 2022 г.

ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды на прогнозный период 2022 г. определен согласно ретроспективным данным с учетом среднего значения индекса изменения переменной арендной платы за предыдущие года.

Прогноз величины арендных ставок и доходов от компенсации коммунальных расходов

На основании данных Реестра арендаторов, Исполнитель определил темпы прироста арендной ставки в год в течение прогнозного периода и в постпрогнозируемом периоде. В первый период Исполнитель темпы роста не закладывал, учитывая, что текущий Реестр учитывает ставки на первый прогнозный период.

Средний темп прироста арендных ставок составляет 3,19% в год.

Согласно обзору «О текущей ценовой ситуации», подготовленном Минэкономразвития РФ, инфляция в России с 23 июля по 1 августа замедлилась до 15,3% в годовом выражении.

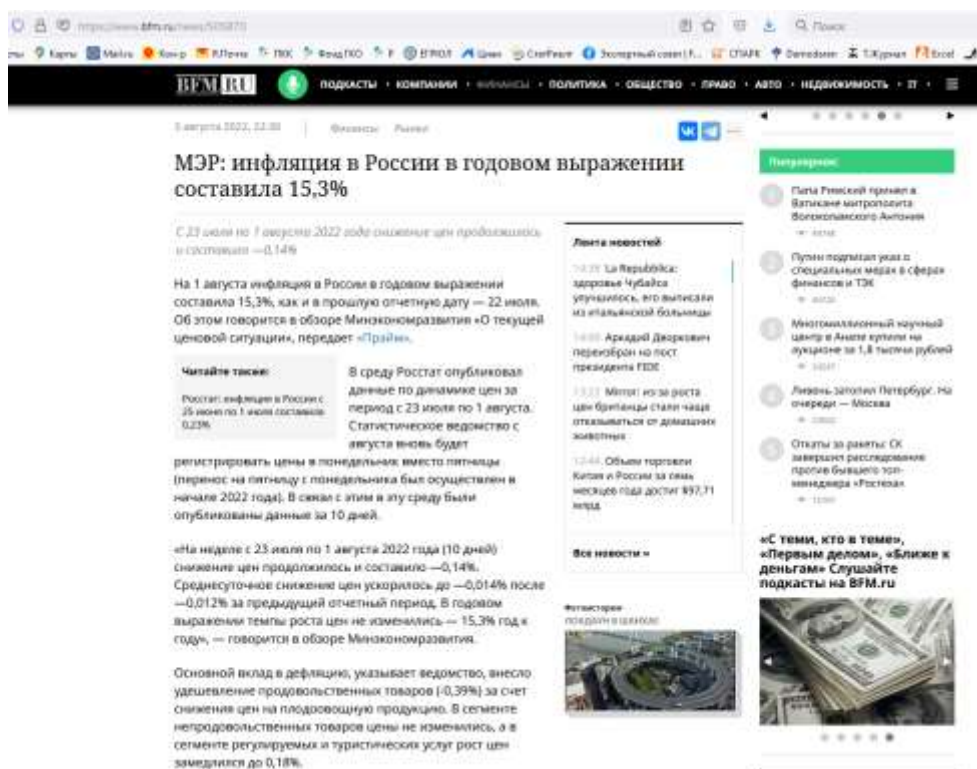


Рис. 32. Прогноз инфляции⁴⁷

Согласно среднесрочному прогнозу на 2023-2025 гг., инфляция после ускорения до 17,5% в 2022 году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года). К концу 2024 г. инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4%.⁴⁸



⁴⁷ Источник: <https://www.bfm.ru/news/505870>

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов



Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

18 мая 2022 20:01

-  Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (PDF 597КБ)
-  Приложения (ZIP 206КБ)

Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

10. В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

- сокращение импорта вследствие санкционных ограничений

15. Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Рис. 33. Прогноз инфляции⁴⁹

Табл. 34. Темпы изменения величины потенциального дохода

Год	2022	2023	2024	2025	2026	Темп прироста в постпрогнозный период	Источник
Инфляция, %	15,30%	-	-	-	-		https://www.bfm.ru/news/505870 https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf
Значение, принимаемое к расчету, %	16,40%	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	Расчеты и допущения Оценщика

Источник информации: https://economy.gov.ru/material/file/3b293732b467e7d0f4e7e4f07a682fde/36804_pkd03i.pdf

Доходы от компенсации коммунальных расходов

В процессе анализа реестра арендаторов, предоставленного собственником, Исполнитель установил, что коммунальные расходы компенсируются арендаторами.

Исполнителем был проведен анализ коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

На основании проведенного анализа был сделан вывод, что величина коммунальных платежей, возмещаемых арендатором, соответствует среднерыночным данным.

⁴⁸ «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» (от 18 мая 2022 г.), https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf

⁴⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf

Табл. 35. Анализ коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным

№ п/п	Параметр	Фактические данные по итогам 1, 2 и 3 кв. 2022 г. руб./год без НДС	Среднерыночные данные,	Источник информации
1	Потенциальный доход от арендной платы по действующим договорам аренды (постоянная часть)	93 924 531	От 15,7% до 32,7% от ПВД, в среднем значении 24,2% от ПВД	Справочник оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 72
2	Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	20 187 317 (1, 2 и 3 кв. 2021 г.)		
3	Фактические данные по итогам 1, 2 и 3 кв. 2021 г. руб./год без НДС в % от ПВД	20 187 317 / 93 924 531 = 21,5%		

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 16

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	4,1%	9,0%
Водоснабжение и канализация	2,0%	0,8%	3,2%
Отопление	4,0%	2,7%	5,3%
Итого коммунальные платежи	12,6%	8,1%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	2,3%	4,7%
Интернет и средства связи	2,0%	1,3%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,0%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	11,7%	6,9%	16,4%
Итого типовые расходы арендатора	24,2%	15,7%	32,7%

Рис. 34. Типовые операционные расходы арендатора⁵⁰

На основании проведенного анализа был сделан вывод, что фактическая величина коммунальных платежей, возмещаемых арендатором, соответствует среднерыночным данным.

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком.

Определение ПВД от вакантных помещений

Уровень вакантности на 30.09.2022 г. составляет 8,3% (или 1 548,00 кв. м), что соответствует данным аналитических исследований (уровень вакантности для высококлассной торговой недвижимости составляет 5,6%-16,6% при среднем значении 11,1% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

Потенциальный валовый доход от вакантных площадей был рассчитан на основании средневзвешенной арендной ставки по арендованным помещениям в торговом центре, которая составляет 8 845,54 руб./кв. м/год без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов: 1 548,0 кв. м * 8 845,54 руб./кв. м/год = 13 692 897 руб. в год.

Таким образом, величина ПВД от вакантных площадей в 2022 г. составит 13 692 897 руб. без учета НДС.

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь оцениваемого объекта. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки

Исполнитель проанализировал данные объекта оценки относительно величины арендопригодной

⁵⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 72

площади для сдачи в коммерческий наем. В рамках Отчета Заказчиком был предоставлен арендный план по средним ставкам аренды по этажам на объект оценки, в соответствии с показателями которого, в аренду сдаются помещения общей площадью 17 136,81 кв. м, площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 1 548,00 кв. м.

6.4.3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

Величина ДВД от оцениваемого объекта, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей – это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь⁵¹:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

Определение величины уровня недозагрузки

Проанализировав уровень заполняемости аналогичных торговых центров, Исполнитель пришел к выводу, что при эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Учитывая объемно-конструктивное решение, площадь, функциональное назначение и текущее использование оцениваемого объекта, а также уровень спроса на подобного типа объекты, Исполнитель определил величину недозагрузки для расчета ДВД от оцениваемого объекта в рамках доходного подхода следующим образом:

1. Для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне 100%, поскольку текущий уровень недозагрузки площадей соответствует среднерыночным данным.
2. Для помещений, на которые заключены договоры аренды с арендаторами 0% на протяжении всего прогнозного периода.

⁵¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

Табл. 36. Определение величины действительного валового дохода от деятельности ТЦ "Малинка"

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	2021	2022	2023	2021	2025	ПП
1	Темп прироста арендной ставки в год	%	0,00%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%
2	Темп прироста операционных расходов в год	%	16,40%	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
3	Потенциальный доход от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды, в том числе:	руб./год без НДС	151 584 353	157 197 240	162 443 580	167 866 522	173 472 071	179 266 435
3.1.	ПВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	124 972 828	128 962 412	133 079 358	137 327 731	141 711 729	146 235 679
3.2.	ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, эксплуатационным платежам и услугам рекламы	руб./год без НДС	26 611 526	28 234 829	29 364 222	30 538 791	31 760 343	33 030 756
4	ПВД от вакантных помещений на дату оценки	руб./год без НДС	13 692 897	14 130 024	14 581 105	15 046 587	15 526 928	16 022 604
4.1.	Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для арендованных помещений	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4.2.	Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для вакантных помещений	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5	Действительный доход от сдачи в аренду помещений ТЦ "Малинка", в т.ч.:	руб./год без НДС	151 584 353	157 197 240	162 443 580	167 866 522	173 472 071	179 266 435
5.1.	Действительный доход от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб.	151 584 353	157 197 240	162 443 580	167 866 522	173 472 071	179 266 435
5.2.	Действительный доход от вакантных помещений	руб.	0	0	0	0	0	0
5.3.	Действительный доход от рекламы (на фасадах и крыше здания, внутри здания, промоакций)	руб.	0	0	0	0	0	0

6.4.4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁵².

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁵³ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- налог на имущество;
- затраты на страхование;
- плата за земельные участки;
- величина резерва на капитальный ремонт.

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам коммунальных и эксплуатационных расходов переменной арендной платы за 2017 г. – 9 месяцев 2022 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2022 г. Средний коэффициент изменения уплаты коммунальных услуг составляет 1,009.

Табл. 37. Фактические данные по коммунальным и эксплуатационным расходам

№ п/п	Наименование	Факт 2017 г.	Факт 2018 г.	Факт 2019 г.	Факт 2020 г.	Факт 2021 г.	Факт 9 месяцев в 2022 г.	Прогноз исполнителя на 2022 г. (октябрь, ноябрь, декабрь)	Прогноз исполнителя на 2022 г.
1	Эксплуатационные расходы, руб. в год.	34 114 666	31 636 669	26 998 749	29 937 755	31 660 611	42 681 338,04	8 280 621,89	50 961 960
2	Коммунальные расходы	29 454 885	32 177 174	31 878 133	26 829 652	34 108 892	25 188 896	8 920 953	34 109 849
3	Итого	63 569 550	63 813 842	58 876 882	56 767 407	65 769 502	67 870 233,62	17 201 575,35	85 071 809

Налог на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно закону Новосибирской области "О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области" 142-ОЗ в ред. от 30.11.2017 г., налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения,

⁵² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁵³ Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;

- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

Таким образом, налогооблагаемая база была рассчитана, на основании данных о кадастровой стоимости недвижимости, ставка налога на имущество, согласно Закону Новосибирской области "О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области" 142-ОЗ в ред. от 30.11.2017 г., на 2022 и следующие года составляет 2,0% от кадастровой стоимости объекта.

Таким образом, величина налога на имущество на прогнозный период составляет:

$$846\,223\,000,00 \text{ руб.} * 2,0\% = 16\,924\,460 \text{ руб./год}$$

Определение расходов на страхование

Расходы на страхование – это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Табл. 38. Расчет нормы ежегодных страховых отчислений⁵⁴

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет	Среднее значение
АльфаСтрахование	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45	0,30
Страховой дом ВСК	0,08	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15	0,13
Гута-Страхование	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27	0,24
Ингосстрах	--	--	--		0,085-0,175	0,13
Капиталь Страхование	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5	0,25
МегаРусс-Д	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35	0,27
Московская страховая компания	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011	0,01
Прогресс-Нева	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72	0,42
Росгосстрах	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6	0,48
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**	0,16
УралСиб	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3	0,18
Энергогарант	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5	0,50
Среднее значение						0,25

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята справедливая стоимость, полученная в рамках данного отчёта (с использованием функции Excel подбор параметров) за минусом стоимости земельного участка. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз.

⁵⁴ Источник: https://expert.ru/ratings/table_29805/

Табл. 39. Расчет величины ежегодных страховых отчислений⁵⁵

Наименование	Величина	Обоснование
Справедливая стоимость объекта, руб.	333 917 000	Стоимость на основании сравнительного подхода (без учета земельного участка)
Страховой тариф, % от справедливой стоимости	0,25%	Расчет Оценщика
Затраты на страхование имущества, руб. в год	834 793	Расчет Оценщика

Величина земельного налога

В Новосибирской области установлена ставка налога за землю в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. Данная ставка применяется в отношении земельных участков, предназначенных для строительства жилых зданий, для размещения гаражей и автостоянок, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, размещения гостиниц, административных и офисных зданий коммерческого назначения, производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок и др.

Табл. 40. Расчет величины земельного налога

Наименование	Значение	Обоснование/Источник
Площадь земельных участков, кв. м.	27 600	Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru/# -
Кадастровая стоимость земельных участков (КСЗУ), руб.	106 564 275,09	Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru/# -
Ставка земельного налога, %	1,50%	ст. 394 НК РФ
Величина земельного налога, руб. в год	1 598 464,13	Расчет Оценщика

Величина резерва на капитальный ремонт

Затраты на текущий ремонт (резерв на замещение). Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объектов недвижимости. Для того, чтобы иметь возможность обеспечить надлежащие условия, в зданиях необходимо проводить плановый ремонт. Величина резерва на замещение определена с использованием информации, опубликованной в монографии Пупенцовой С. В.⁵⁶: средства, ежегодно направляемые на проведение текущего ремонта улучшения, составляет от 1,25% до 1,35% от стоимости замещения улучшения. В качестве стоимости замещения на дату оценки принята справедливая стоимость, полученная в рамках данного отчёта (с использованием функции Excel подбор параметров) за минусом стоимости земельного участка. Оценщик использовал среднее значение.

Табл. 41. Сводная величина операционных расходов в 2022 г.

Наименование	Значение
Затраты на страхование, руб. в год	834 793
Земельные платежи, руб. в год	1 598 464,13
Налог на имущество, руб. в год	16 924 460
Величина резерва на капитальный ремонт, руб. в год	4 340 921
Коммунальные расходы, руб. в год	34 109 849
Эксплуатационные расходы (включая расходы на управление), руб. в год	50 961 960
Итого операционные расходы (ОЕ), руб. в год	108 770 447

6.4.5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице далее.

6.4.6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем⁵⁷.

⁵⁵ Источник: https://expert.ru/ratings/table_29805/

⁵⁶ Пупенцова С. В. *Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций*. - СПб.: МСК, 2007. С. 78

⁵⁷ Мирзоян Н. В., *Оценка стоимости недвижимости*. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива⁵⁸.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$O_n = K_k + I,$$

где:

K_k - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

I - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании аналитического портала Statrielt⁵⁹.

Табл. 42. Расчет ставки капитализации

Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Источник
9%	12%	10,0%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda
Среднее значение		10%	

Среднее значение ставки капитализации составляет 10%.

Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации, на период до 2024 года (Консервативный вариант) долгосрочная инфляция составляет 4%.⁶⁰

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (O_n) для ТЦ "Малинка", входящего в состав объекта оценки, составляет:

$$O_n = 10\% + 4,00\% = 14\%.$$

6.4.7. Определение величины стоимости ТЦ "Малинка" в рамках доходного подхода

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозном и прогнозном периодах

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{1}{(1 + O_n)^{n-0,5}}$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

⁵⁸ "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М., 2000 г.

⁵⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

⁶⁰ Сайт Министерства экономического развития РФ. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (Консервативный вариант), 30 сентября 2019 г., // URL: https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_html

Op — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогножном периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если⁶¹:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогножном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 1,0%⁶².

⁶¹ Оценка недвижимости по д р ед. А. Г. Грязновой, М. А. Федотова, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр . 121.

⁶² <https://www.restate.ru/material/guide-skolko-berut-rieltory-za-svoi-uslugi-i-chto-vhodit-v-ih-obyazannosti-174257.html>

Табл. 43. Расчет стоимости ТЦ "Малинка" в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025	ПП
1	Период		0,16	1,16	2,16	3,16	4,16	4,16
2	Темп роста арендной ставки в год	%	-	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%
3	Темп прироста операционных расходов в год	%	-	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
4	Операционная деятельность	руб. без НДС	24 087 377	157 197 240	162 443 580	167 866 522	173 472 071	179 266 435
5	Операционные расходы		17 284 071	115 405 444	120 021 662	124 822 528	129 815 429	135 008 046
6	Итого денежный поток		6 803 306	41 791 797	42 421 918	43 043 994	43 656 642	44 258 389
7	Ставка дисконтирования по операционной деятельности	%						14,00%
8	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде	%						10,00%
9	Фактор дисконтирования	-	0,9896	0,9173	0,8046	0,7058	0,6191	0,5799
10	Текущая стоимость денежного потока	руб. без НДС	6 732 848	38 335 065	34 134 269	30 381 417	27 029 682	
11	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода	руб. без НДС						442 583 887
12	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения)	%						1,00%
13	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения)	руб.						4 425 839
14	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат, связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.							438 158 048
15	Текущая стоимость реверсии	руб. без НДС						254 079 118
16	Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС				390 692 398		
17	Стоимость земельных участков, приходящихся на объект оценки	руб. (право собственности, НДС не облагается)			106 764 000			
18	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода без учета стоимости земельных участков, приходящихся на ТЦ "Малинка" (без учета НДС), руб.	руб. без НДС			283 928 398			

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В данном случае затратный подход не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемых земельных участков Оценщик применил один подход – рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости здания Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3
3. Высококласная торговая недвижимость	12,5	11,0	13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5	10,5	17,5

Рис. 35. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе для активного рынка ⁶³

⁶³ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 36. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка ⁶⁴

Табл. 44. Неопределенность величины рыночной стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
	Активный рынок	
Высококласная торговая недвижимость	12,50%	16,50%

Табл. 45. Неопределенность величины стоимости оцениваемого здания

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	383 905 928	283 928 398	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,50%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб.	335 917 687	237 080 212	-
Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб.	431 894 168	330 776 584	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	<i>Пересечение отсутствует</i>	<i>Пересечение отсутствует</i>	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются.			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов.

Табл. 46. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	1	50,0%
Сравнительный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	1	50,0%
Сравнительный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	1	50,0%
Сравнительный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	1	50,0%
Сравнительный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%

Табл. 47. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	15,00%	15,00%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%

⁶⁴ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50,00%	50,00%

Табл. 48. Согласование результатов для оцениваемого здания

Подходы	Стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Рыночный (сравнительный) подход без учета НДС, руб.	383 905 928	50,00%
Доходный подход без учета НДС, руб.	283 928 398	50,00%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	333 917 163	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС и прав на землю	333 917 000	

Табл. 49. Согласование результатов для земельных участков общей площадью 27 600 кв. м

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемых объектов, руб.	106 764 000	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов округленно до тысяч рублей, руб. ⁶⁵		106 763 700	

Таким образом,

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 октября 2022 г. составляет:

440 680 700 (Четыреста сорок миллионов шестьсот восемьдесят тысяч семьсот) рублей без учета НДС⁶⁶,

в том числе:

Табл. 50. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ⁶⁷
1	Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.	333 917 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	13 697 800
3	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	80 649 300
4	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.	12 416 600

⁶⁵ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

⁶⁶ Данная стоимость получена путем суммирования отдельных стоимостей оцениваемых объектов и не предполагает их совместную продажу

⁶⁷ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 9

к Договору № 716-О/130/2019 от 09.12.2019 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Коммерческая недвижимость»

г. Москва

«12» октября 2022 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость», в лице Алифиrowца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № 77/649-н/77-2021-18-242 от 26.11.2021 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к договору от «09» декабря 2019 г. № 716-О/130/2019 (далее – «Договор»):

- 1.1. Оценку Объекта оценки по заданию на оценку осуществляет следующий оценщик - штатный сотрудник Исполнителя (далее - «Оценщик»):
Васильева Татьяна Юрьевна. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 370169 от 10.06.2002 г. по программе «Оценка стоимости недвижимости» Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета. Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 020332-1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», № 027606-2 от 10 августа 2021 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 024108-03 от 08 июля 2021 года по направлению «Оценка бизнеса». Страховой полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года, выданный АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса страхования: с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года. Лимит ответственности 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
- 1.2. Указанный в п. 1.1 задания на оценку Оценщик является полномочным членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Рег. № 3996 от 25 сентября 2020 года.
- 1.3. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 220 000 (двести двадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ. Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.
- 1.4. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком в размере 100% суммы вознаграждения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему заданию на оценку.
- 1.5. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим заданием на оценку:
 1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;
 2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;

3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

1.6. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ.
2. Международные стандарты оценки (МСО-2017) в части, не противоречащей законодательству РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. № 297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. № 298).
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. № 299).
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «25» сентября 2014 г. № 611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит Оценщик, указанный в п. 1.1 Задания на оценку.

1	<p>Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>1) Здание, наименование: здание предприятий торговли, кадастровый № 54:35:032600:120 (этажность 3, в том числе подземных 1), общей площадью 22 293,2 кв. м, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1.</p> <p>2) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:85 общей площадью 3540 +/- 21 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p>
---	---	--

		<p>3) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:86, общей площадью 20850 +/- 50 кв. м, виды разрешенного использования: предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p> <p>4) Земельный участок, кадастровый номер 54:35:032600:87 общей площадью 3210 +/- 20 кв. м, виды разрешенного использования: для предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры), адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1.</p>
2	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости. Для цели определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте</p>

		России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
3	Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности и переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость. Границы интервала, в которых может находиться стоимость определять не нужно.
5	Дата оценки	12 октября 2022 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; – Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; – Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных

		<p>целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. – В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. – Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. – Расчет стоимости провести с учетом аренды исходя из допущения, что договоры аренды № НЕД-0158/21 от 03.11.2021 г., № УА-24/14 от 01.02.2014 г., № НЕД-0158/19 от 01.12.2019 г., № НЕД-0055/18 от 21.06.2018 г., № НЕД-0014/20/2 от 18.02.2020 г., № УА-11/15 от 01.04.2015 г., № УК-280/12 от 02.10.2012 г., № НЕД-0104/19 от 05.08.2019 г., № УА-61/15 от 01.06.2015 г., № НЕД-0035/18 от 10.04.2018 г., № МК-01/09/19 от 01.09.2019 г., № МК-15/04/14 от 15.04.2014 г., и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены. – Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком,
--	--	---

		<p>оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.</p> <p>– Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
7	<p>Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>Объект № 1 (здание): Право долевой собственности; Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО УК «Первая», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Объекты № № 2, 4 (земельные участки): Право долевой собственности; Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано.</p> <p>Объект № 3 (земельный участок): Право долевой собственности; Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и</p>

		счетов депо владельцев инвестиционных паев; Ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
8	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Объект № 1: Право долевой собственности с учетом ограничения (обременения) арендой. Объекты №№ 2-4: Право долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
9	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
10	Срок проведения оценки	Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку Окончание проведения оценки: 19 октября 2022 г.

17. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.6 Договора.
18. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

Исполнитель:

АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
«Коммерческая недвижимость»

Представитель по

Генеральный директор



Иванов /



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Васильев
Денис Юрьевич
гражданин России

« 04 » сентября 1978 г.
дата рождения г. Ленинград, РСФСР

Полякова
Татьяна Юрьевна
гражданка России

« 02 » апреля 1971 г.
дата рождения г. Санкт-Петербург, Россия

заключили брак 26/12/2007
двадцать шестого декабря две тысячи седьмого года

о чем 2007 года декабря месяца 26 числа
составлена запись акта о заключении брака № 1319

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Васильев**
жене **Васильева**

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Красносельского района
Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга**

наименование органа записи актов гражданского состояния

Материалы выдачи « 26 » декабря 2007 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Л.В. Цыбина

II-AK № 507782

МГ. 1988.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Васильева Татьяна Юрьевна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер	<u>3996</u>
дата включения в реестр	<u>25 сентября 2020</u>

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Перевозчиков С.Ю.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024108-3 « 08 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Васильевой Татьяне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 2024 г.

Копия выдана в соответствии с требованиями

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027606-2

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Васильевой Татьяне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00224/20-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00224/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Васильева Татьяна Юрьевна**
Местонахождение: **г. Санкт-Петербург, пр. Ю. Гагарина, д. 44, кв. 71**
ИНН **781015669558**

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «18» мая 2020 г. и действует до «31» декабря 2023 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «10» декабря 2020 г.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

Страховщик
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги ЗУ
Объект аналог №1

Коммерческая земля, 34 сот.
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, г. Новосибирск

23 000 000 Р
478 471 8 кв. м

+7 913 380-50-65

34,0 сот. Земли промышленности
Площадь: 3376 кв. м (0,34 сот.)

Новосибирская земля, р-н Светлой Сибири
Площадь: 3376 кв. м (0,34 сот.)

Кадастровый номер: 54-35-05/030-24
Правовой статус: Договор аренды, аренда участка
Параметры: право по договору аренды

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!
Расположение: главный плюс участка!
Расстояние до ТЦ СибСити и ст. метро "К. Маркс" - 1100м.
Расстояние до ТЦ МЕТА - 2300м.
Примыкает к улице Сибирская-Поводыкин с организованным выездом. До ул. Немчинова-Данилова - 1,5 км.

Наличие всех коммуникаций (ст. теплоцентра (ОАО "СибСибирь"),
Виды разрешенности использования (ПЗ):
- апартаменты для постоянного проживания, отели, гостиницы,
- административные здания, бизнес-центры,
- склады, логистические комплексы,
- производственный складской парк,
- торговые предприятия, супермаркеты, гипермаркеты,
- автомобильные АЗС,
- стационарно-сарадинные сооружения, объекты хранения бани.

В соответствии с генеральным планом 2021 с проектом генеральной территории, на участке установлена разрешенная зона.

В наличии земель! Заключение по результатам инженерно-геологических изысканий выдано в Июне 2019г.

Земельный участок по всем необходимым инженерным сетям и коммуникациям находится на границе участка (необходимые ресурсы: мощности для этого имеются).

В стоимости включено перераспределение электрических мощностей - до 300 кВт.
Существует возможность подключения газа по минимальной цене.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО: дорожное планирование развития транспортной сети Новосибирска, недалеко от участка планируется строительство подальнейшей обходной дороги федерального значения (М5), М52 выходящей на Бугарский мост через транспортную развязку на ул. Вегурова.

Открыты вопросы по объявлению!
Позвоните владельцу объявления и получите необходимую информацию.

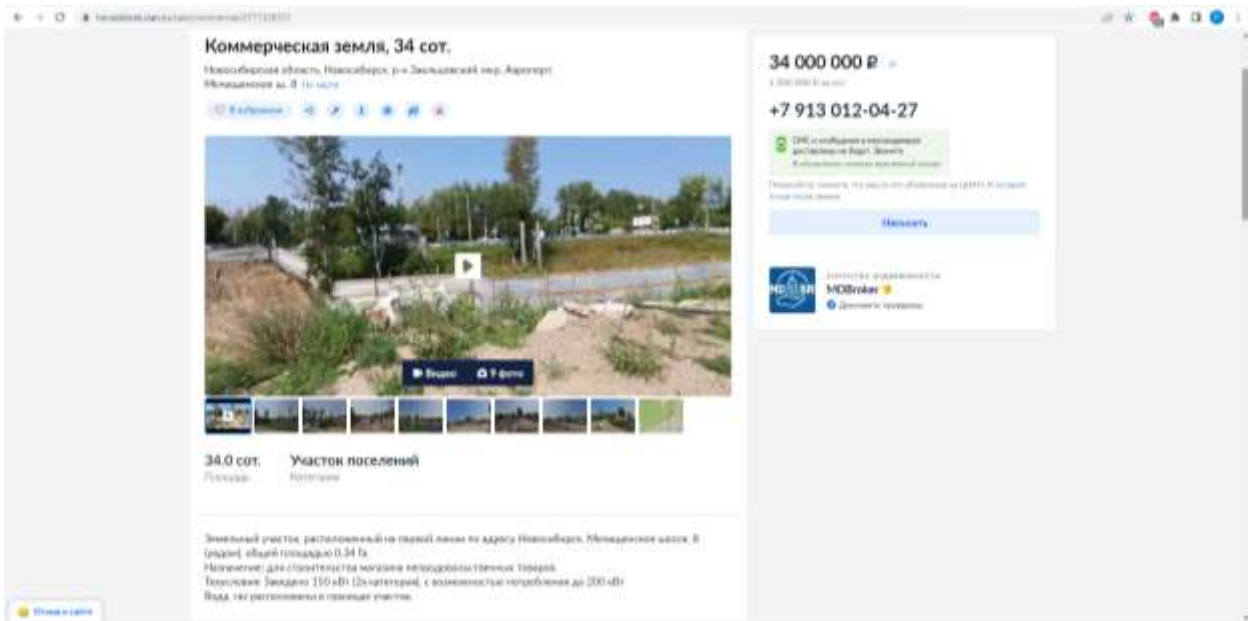
23 000 000 Р
478 471 8 кв. м

+7 913 380-50-65

ID 71044343 0002398388

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/278239838/>

Объект аналог №2



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/277520791/>

Объект аналог №3

Коммерческая земля, 14 сот.
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Заводской, 1-я Мичуринская ул.
14 сот.

9 500 000 Р
+7 913 983-88-23
+7 913 725-02-60

14.0 сот. Участок поселений
Площадь: 1400 кв.м

УСТУПКА/Передан (заключены) Договор(ы) купли-продажи и обязательств по Договору купли-продажи земельного участка на территории города Новосибирска (далее ДОГОВОР).
Срок ДОГОВОРА с 30.04.2010 г. по 09.04.2020 г.
Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, и. Мичуринская КРУПЕНТИР, 1-я Мичуринская часть, 6, Пд, район ГИГАНТ, кадастр на участок с парковкой 61404.
Площадь: 1424 кв.м.
Виды разрешенного использования: застройка промисловыми объектами жилищного строительства (включительно) или объектами складского назначения.
Предпринимательское назначение: торговля оптовой/розничной импортной/отечественной продукцией.
Назначение: 55.0051.74, 62.044924.
Надлежащий кадастр по адресу.
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:
вид: Аренда в том числе, субаренда.

Оставьте заявку на объявление!
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые подробности.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Техническая характеристика:

Земельный участок	Есть, по границе участка
Подземная часть	Абсолютно свободна

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/278428260/>

Аналоги сравнительный
Объект аналог №1

Продам торговые площади, Дзержинского проспект, 1/1 **120 000 000 Р**
4 фот. 13 Общ. площадь: 2070 м²

2070 м² общая
2 этаж
2008 год постройки

Агентство недвижимости
Евгений Голосовский
Евгений Голосовский
+7 913 721-22-41

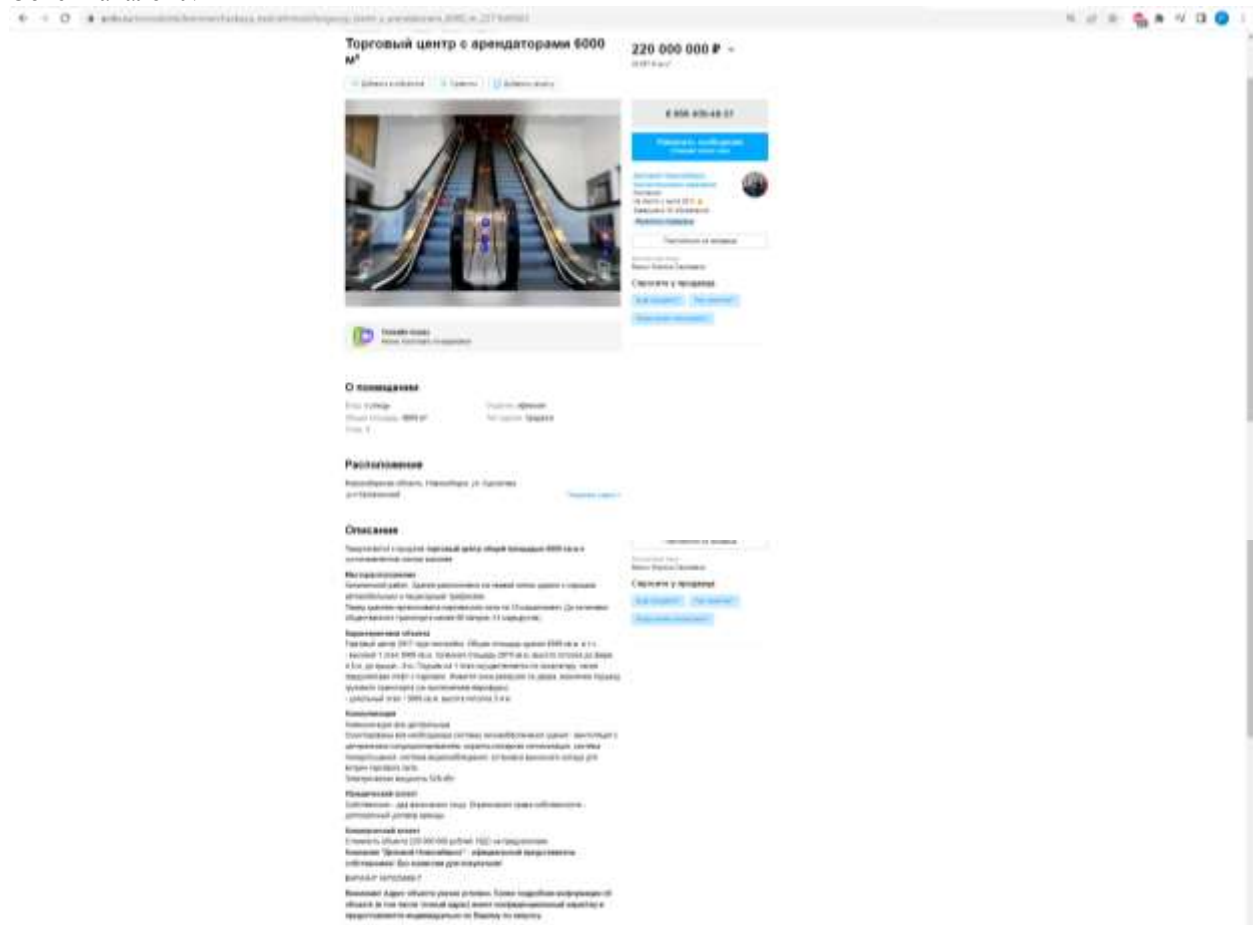
Дзержинского проспект - мкр-н Иуровский - Дзержинский район - Новосибирск
Березовый Роща - 5 мин. Нарвала Пацманова - 10 мин.

Параметры
Общая площадь: 2070 м²
Этаж: 2
Год постройки: 2008

Торгово-познавательный с базисными арендаторами.
Адрес: Новосибирск, пр-т Дзержинского, 1/1.
Площадь 2070 м².
Перед входом на парковочном кругу на магистраль.
Рядом станции метро и остановки Березовый роща.
Плотно жилой застройкой.
Арендатор федеральная сеть Золотова. Долгосрочный договор.
2018 - 2021

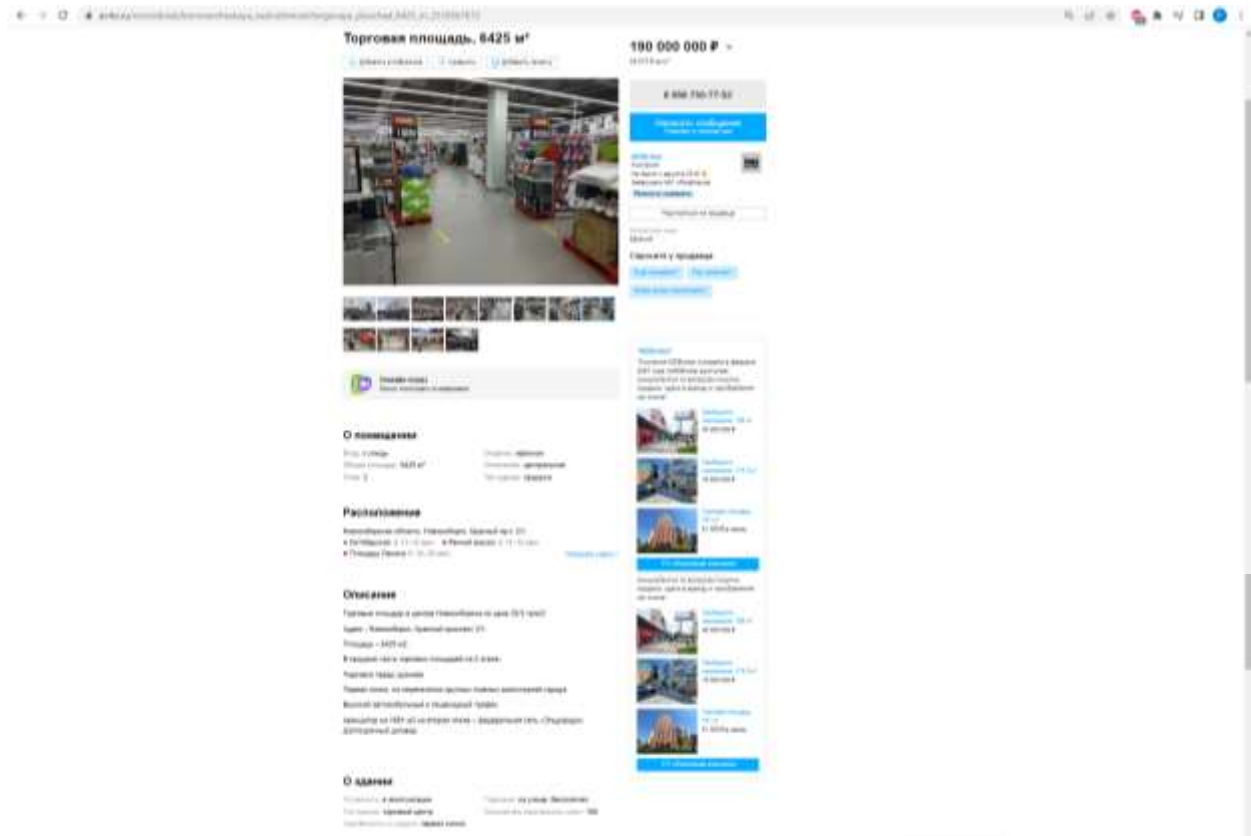
https://novosibirsk.n1.ru/view/74791260/?open_card_kn

Объект аналог №2



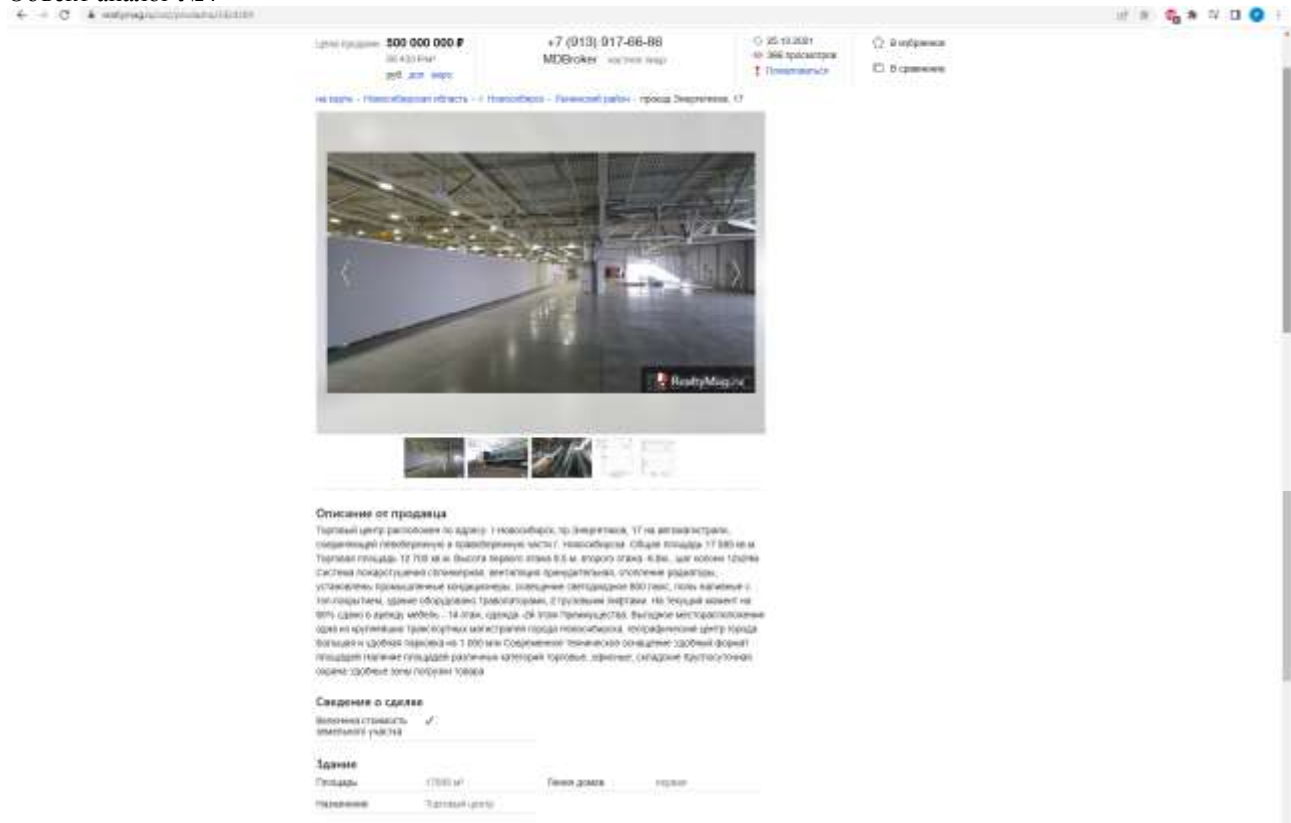
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_s_arendatorami_6000_m_22716456
61

Объект аналог №3



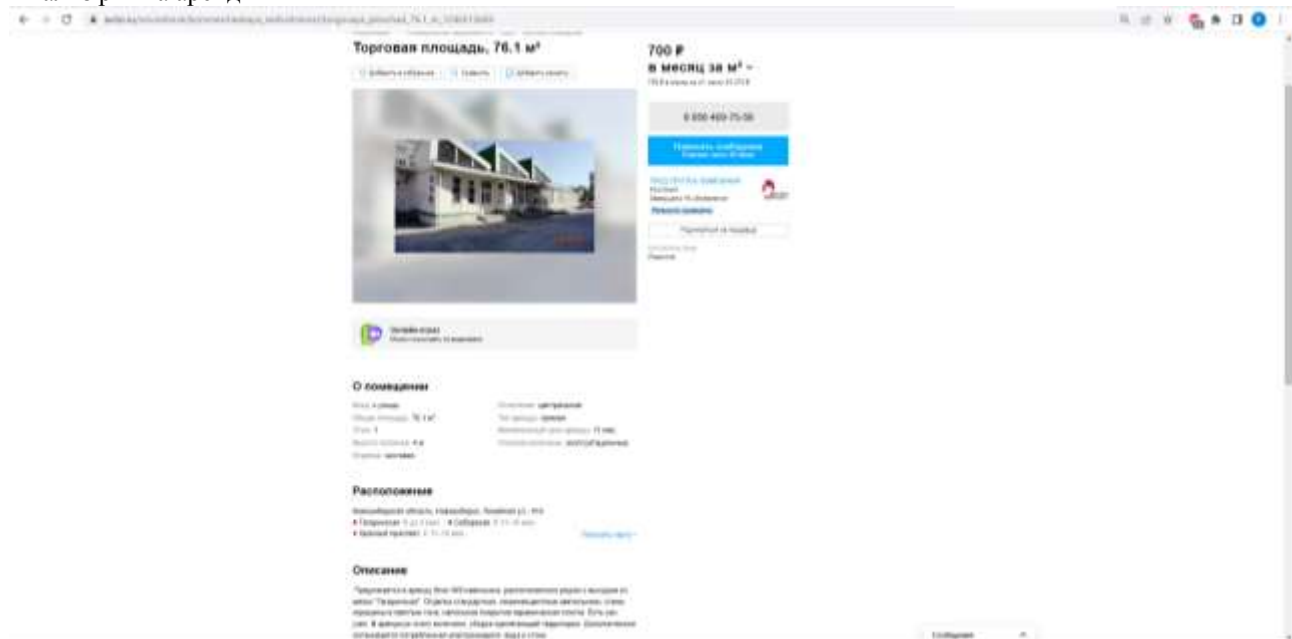
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_6425_m_2310567672

Объект аналог №4

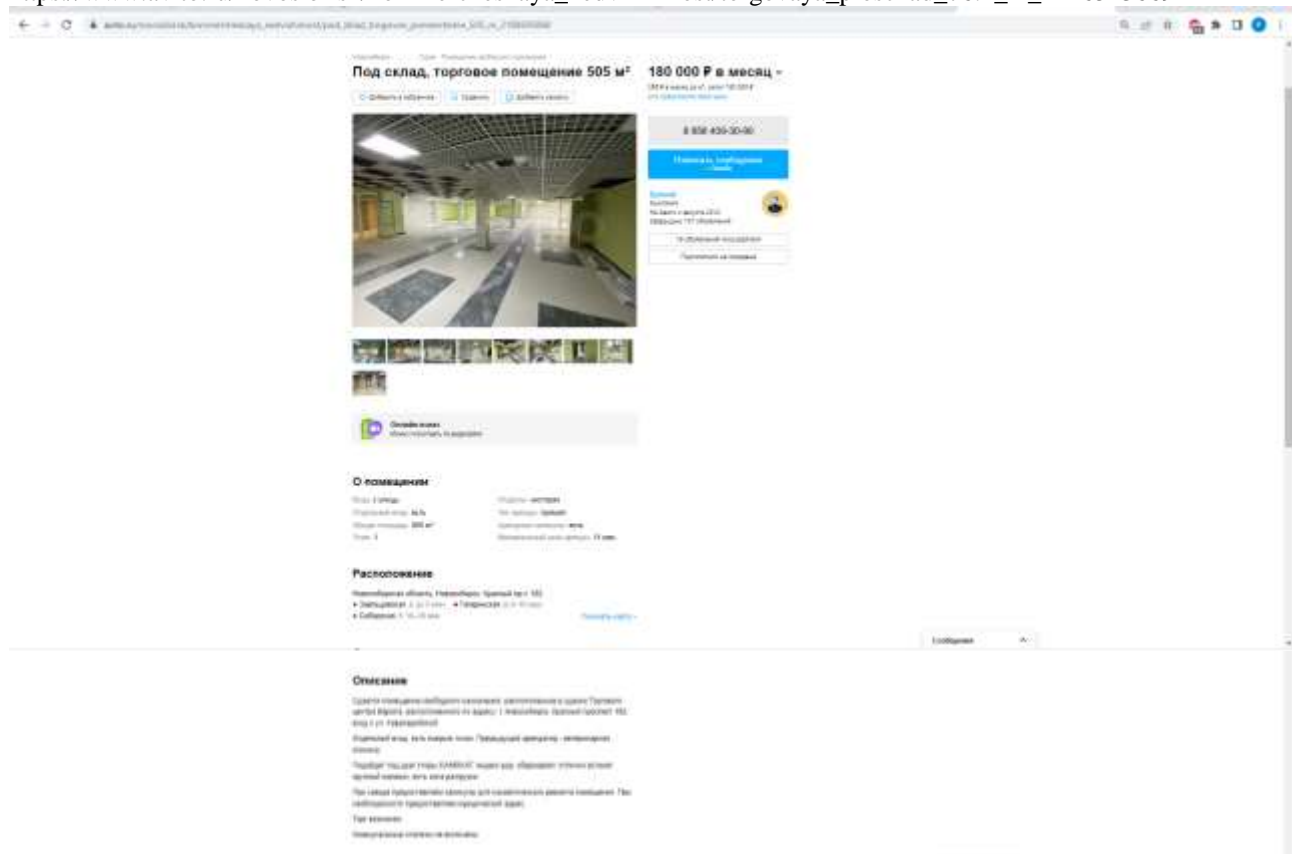


<https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/2424309>

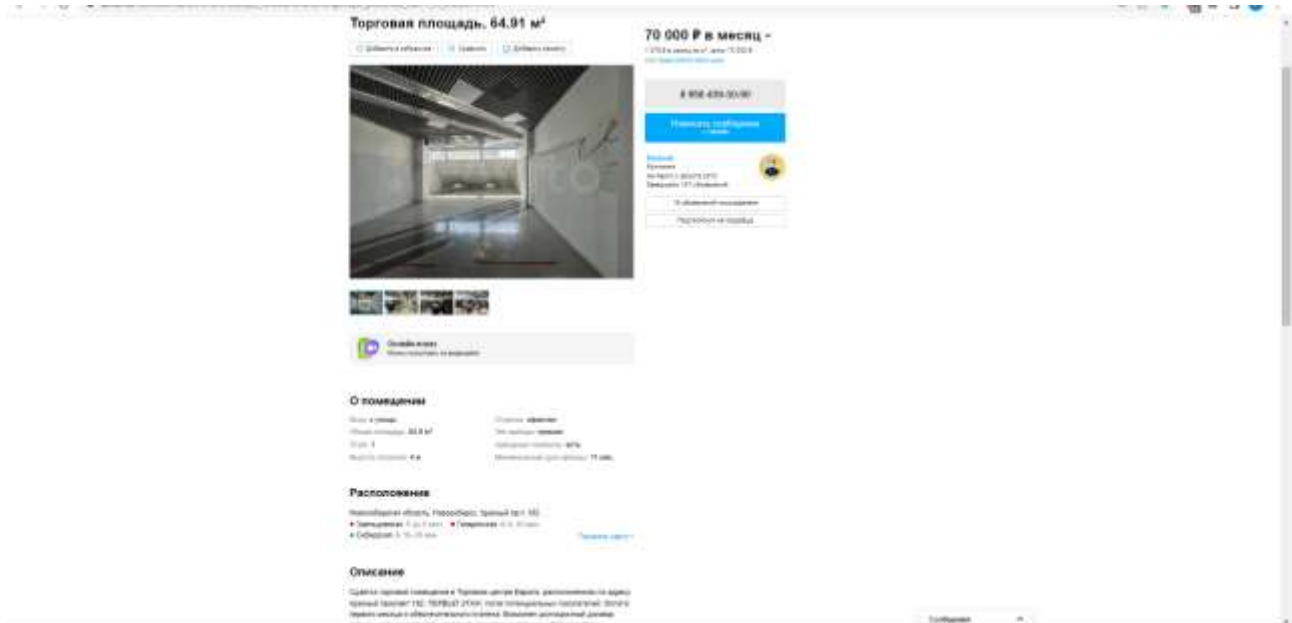
Анализ рынка аренды



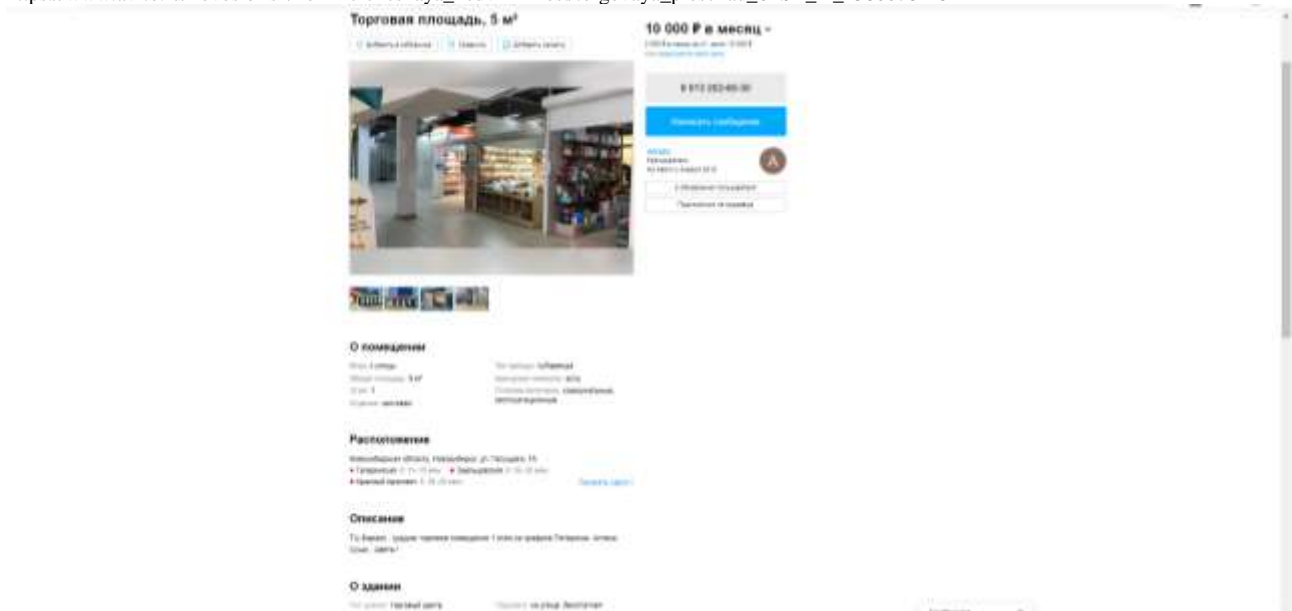
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_76.1_m_1246513669



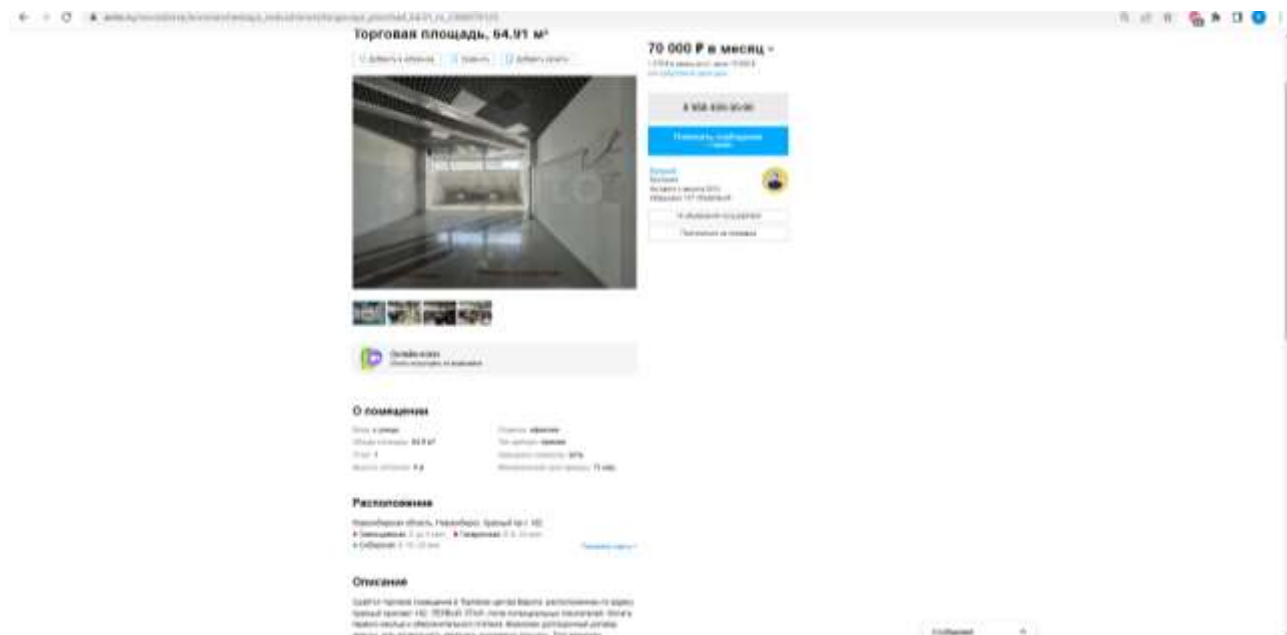
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_sklad_torgovoe_pomeschenie_505_m_2188695868



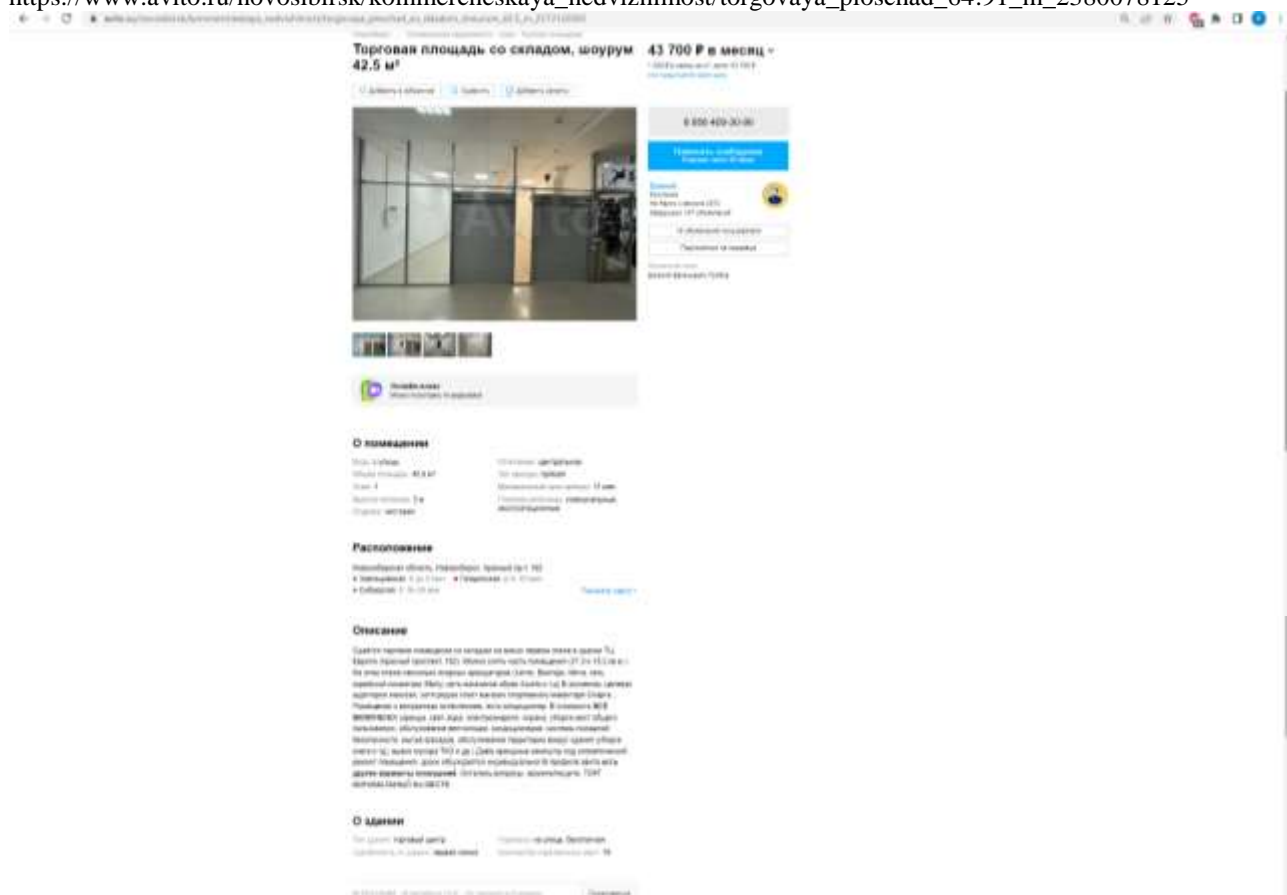
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_64.91_m_2380078125



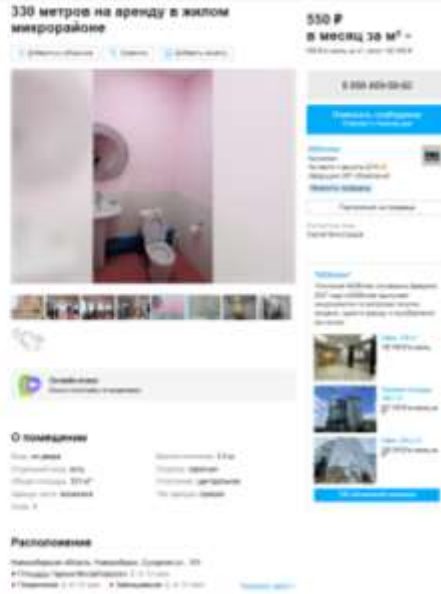
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_2072908657



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_64.91_m_2380078125



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_so_skladom_shourum_42.5_m_2572120385



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/330_metrov_naarendu_v_zhilom_mikrorayone_2150642190



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/na_vysokom_trafike_pyaterochki_70_m_224512706

Дополнительная информация, используемая в отчете

← → ↻ restate.ru/material/guide-skolko-berut-rieltory-za-svoi-uslugi-i-cto-vhodit-v-ih-obyazannosti-174257.html

[Главная](#) / [Газета](#) / [Новости рынка недвижимости Москвы](#)

29 мая 2021, 11:25 👁 57784

Город	Средняя цена услуг			
	Продажа жилья	Покупка жилой недвижимости	Юридическое сопровождение сделок	
			По продаже	При покупке
Москва	3% от сделки	3% от сделки	> 150 тыс. руб.	> 100 тыс. руб.
Санкт-Петербург	3-4% от сделки	2-3% от сделки	> 50 тыс. руб.	> 50 тыс. руб.
Екатеринбург	3% от сделки, но не меньше 70 тыс. руб.	3% от сделки	> 15 тыс. руб.	> 15 тыс. руб.
Казань	2-4% от сделки	2-4% от сделки	> 6 тыс. руб.	> 6 тыс. руб.
Новосибирск	3% от сделки	2% от сделки	1% от сделки, но не меньше 20 тыс. руб.	1% от сделки, но не меньше 20 тыс. руб.
Омск	> 40 тыс. руб.	> 20 тыс. руб.	> 5 тыс. руб.	> 5 тыс. руб.
Сургут	> 20 тыс. руб.	> 30 тыс. руб.	> 60 тыс. руб.	> 60 тыс. руб.
Тюмень	> 29 тыс. руб. и 1% от сделки	> 35 тыс. руб. и 1% от сделки	> 5 тыс. руб.	> 5 тыс. руб.
Н. Новгород	> 1% от сделки, но не менее 50 тыс. руб.	> 1% от сделки, но не меньше 30 тыс. руб.	> 10 тыс. руб.	> 10 тыс. руб.
Пермь	2% от сделки, но не меньше 40 тыс. руб.	2% от сделки, но не меньше 40 тыс. руб.	> 20 тыс. руб.	> 20 тыс. руб.

<https://www.restate.ru/material/guide-skolko-berut-rieltory-za-svoi-uslugi-i-cto-vhodit-v-ih-obyazannosti-174257.html>

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 08.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.10.2022 № 99/2022/498528224			
Кадастровый номер:		54:35:032600:85	
Номер кадастрового квартала:	54:35:032600		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 130 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковалчук, 1/1		
Площадь:	3540 +/- 21		
Кадастровая стоимость, руб.:	4620000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:35:032600:65		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.10.2022 № 99/2022/498528224			
Кадастровый номер:		54:35:032600:85	

Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(из объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
08.10.2022 № 99/2022/498528224		
Кадастровый номер:		54:35:032600:85
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" ИНН 7810233126	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

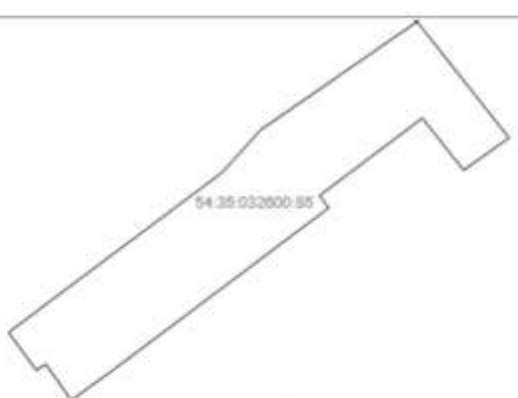
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
08.10.2022 № 99/2022/498528224		
Кадастровый номер:		54:35:032600:85
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 54-54-01/440/2011-618 от 02.09.2011
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498528224			
Кадастровый номер:		54:35:032600:85	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
08.10.2022 № 99/2022/498528224		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:032600:85	

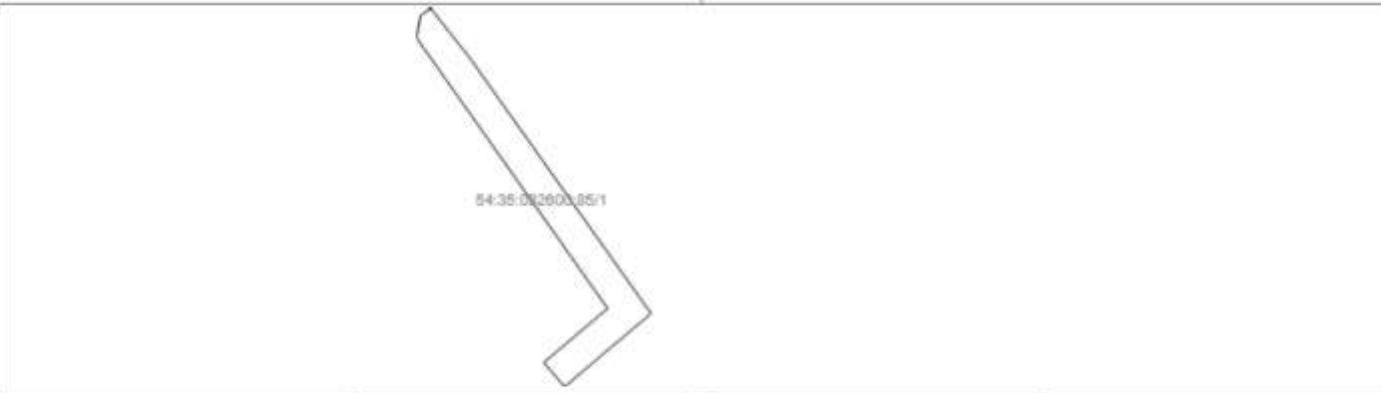
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 70, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	490301.03	4195583.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	490329.99	4195625.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	490327.33	4195627.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	490298.96	4195650.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	490290.33	4195638.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	490304.26	4195627.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	490283.56	4195599.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	490280.28	4195602.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	490237.02	4195544.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	490228.94	4195533.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	490238.62	4195526.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	490236.89	4195524.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	490247.02	4195516.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	490261.9	4195536.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	490289.73	4195573.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498528224			
Кадастровый номер:		54:35:032600:85	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 54:35:032600:85/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____
08.10.2022 № 99/2022/498528224		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		54:35:032600:85	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	57	, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 05.03.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
<small>(из объекта недвижимости)</small>					
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
08.10.2022 № 99/2022/498528224					
Кадастровый номер:			54:35:032600:85		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК 70, зона 4					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
16	490323.28	4195630.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	490323.73	4195630.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	490320.65	4195633.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	490304.56	4195644.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	490299.96	4195639.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	490301.48	4195637.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	490304.88	4195641.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	490321.88	4195629.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 08.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
08.10.2022 № 99/2022/498529290	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	54:35:032600:86
Номер кадастрового квартала:	54:35:032600
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торгов.ли. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1
Площадь:	20850 +/- 50
Кадастровая стоимость, руб.:	82601338.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	54:35:032600:120
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:35:032600:65
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(из объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
08.10.2022 № 99/2022/498529290		
Кадастровый номер:		54:35:032600:86
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(ИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
08.10.2022 № 99/2022/498529290		
Кадастровый номер:		54:35:032600:86
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 54:35:032600:1819. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" ИНН 7810233126	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u> ; Всего разделов: <u> </u> ; Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498529290	
Кадастровый номер:	54:35:032600:86
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 54-54-01/453/2009-334 от 13.10.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	13.10.2009
номер государственной регистрации:	54-54-01/453/2009-334
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778
3. 3.1.1. основание государственной регистрации:	'Акт приемки-передачи' от 14.08.2009; 'Договор купли-продажи недвижимого имущества' №УК-88/09 от 14.08.2009; 'Изменения и дополнения' от 23.08.2007; 'Изменения и дополнения' от 11.11.2005; 'Изменения и дополнения' от 12.02.2008; 'Изменения и дополнения' от 16.01.2007; 'Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", зарегистрированные ФСФР' №0252-74113866 от 25.08.2004; 'Изменения и дополнения' от 21.02.2007; 'Изменения и дополнения' от 16.10.2007; 'Изменения и дополнения' от 11.12.2007; 'Изменения и дополнения' от 25.07.2006; 'Изменения и дополнения' от 11.05.2006
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
08.10.2022 № 99/2022/498529290			
Кадастровый номер:		54:35:032600:86	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
08.10.2022 № 99/2022/498529290		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:032600:86	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 70, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	490091.14	4195746.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	490088.24	4195747.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	490056.07	4195699.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	490112.82	4195659.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	490103.28	4195646.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	490122.13	4195632.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	490116.3	4195625.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	490129.25	4195615.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	490133.81	4195611.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	490137.01	4195611.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	490141.94	4195611.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	490145.93	4195609.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	490211.11	4195559.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	490212.68	4195561.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	490237.02	4195544.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498529290			
Кадастровый номер:		54:35:032600:86	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 70, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	490280.28	4195602.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	490283.56	4195599.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	490304.26	4195627.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	490290.33	4195638.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	490298.96	4195650.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	490289.16	4195658.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	490285.16	4195657.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	490266.27	4195642.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	490262.24	4195643.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	490251.34	4195651.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	490199.45	4195686.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	490195.47	4195684.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	490173.15	4195697.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

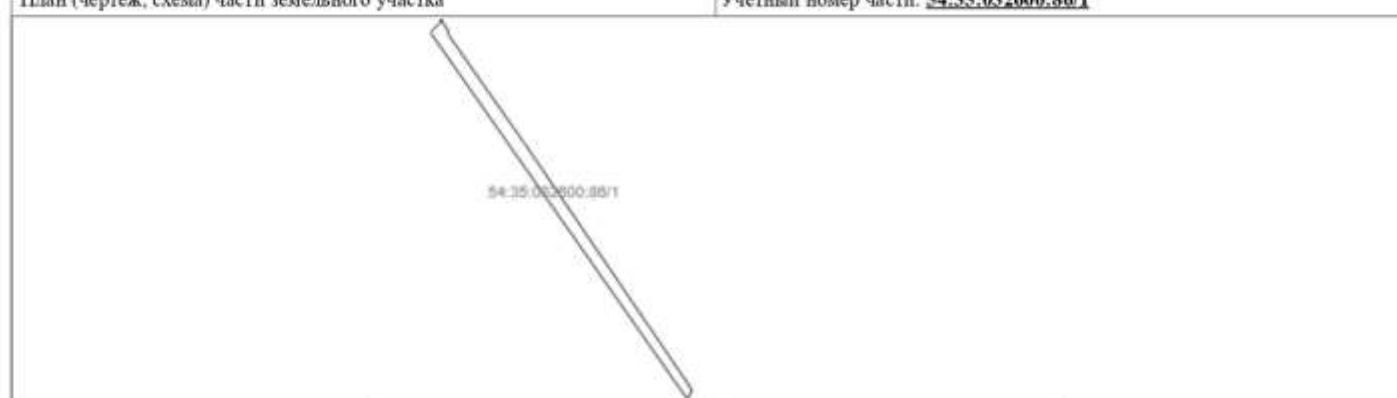
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
08.10.2022 № 99/2022/498529290			
Кадастровый номер:		54:35:032600:86	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 54:35:032600:86/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
08.10.2022 № 99/2022/498529290			
Кадастровый номер:		54:35:032600:86	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	119	, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 10.08.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
<small>(из объекта недвижимости)</small>					
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
08.10.2022 № 99/2022/498529290					
Кадастровый номер:			54:35:032600:86		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК 70, зона 4					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
26	490199.45	4195686.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
29	490254.23	4195649.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
30	490252.5	4195650.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	490252.27	4195650.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	490236.08	4195661.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
33	490198.07	4195685.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	490252.44	4195647.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 08.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498530401			
Кадастровый номер:		54:35:032600:87	

Номер кадастрового квартала:	54:35:032600
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 140 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1
Площадь:	3210 +/- 20
Кадастровая стоимость, руб.:	4190000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:35:032600:65
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(№12 ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498530401		
Кадастровый номер:	54:35:032600:87	
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)	
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(из объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498530401		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		54:35:032600:87
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" ИНН 7810233126	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
08.10.2022 № 99/2022/498530401		
Кадастровый номер:		54:35:032600:87
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 54-54-01/474/2011-410 от 02.09.2011
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498530401			
Кадастровый номер:		54:35:032600:87	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
08.10.2022 № 99/2022/498530401		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:032600:87	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 70, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	490024.33	4195652.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	490060.82	4195625.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	490080.92	4195652.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	490097.89	4195639.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	490103.28	4195646.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	490112.82	4195659.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	490056.07	4195699.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 08.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки _____	
08.10.2022 № 99/2022/498526798	
Кадастровый номер:	54:35:032600:120
Номер кадастрового квартала:	54.35.032600
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	35.01061
Адрес:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, д. 1/1
Площадь, м²:	22293,2
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Здание предприятий торговли
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	846223000
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 07.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 08.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
08.10.2022 № 99/2022/498526798	
Кадастровый номер	54:35:032600:120
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:032600:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	54:35:032600:1551
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Артеменко Ярослав Викторович №
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" ИНН 7810233126
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498526798			
Кadaстровый номер:		54:35:032600:120	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права.	2.1.	Долевая собственность, № 54-54-01/453/2009-332 от 13.10.2009	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	13.09.2022	
	номер государственной регистрации:	54-35-032600-120-54/163/2022-73	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕ ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7725776121	
3.	основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №НЕНД-0158/21 от 03.11.2021	
3.1.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	14.04.2014	
	номер государственной регистрации:	54-54-01/008/2014-970	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.02.2014 по 18.04.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Максимальнас-Казань", ИНН: 1655186284	
3.	основание государственной регистрации:	"Договор аренды помещения" №УА-24/14 от 01.02.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов
08.10.2022 № 99/2022/498526798			
Кадастровый номер:		54:35:032600:120	
3.1.3	вид	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации	13.01.2020	
	номер государственной регистрации	54:35:032600:120-54/001/2020-26	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.01.2020 по 30.09.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мэри-Л", ИНН: 5401323590	
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды № НЕД-0158/19" от 01.12.2019	
3.1.4	вид	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации	15.08.2018	
	номер государственной регистрации	54:35:032600:120-54/001/2018-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.08.2018 по 21.06.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №НЕД-0055/18 от 21.06.2018	
3.1.5	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	13.10.2009	
	номер государственной регистрации	54-54-01/453/2009-332	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания "Первая", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации:	"Акт приема-передачи" от 14.08.2009; "Договор купли-продажи недвижимого имущества" №УК-88/09 от 14.08.2009; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", зарегистрированное ФСФР №0252-74113866 от 25.08.2004; "Изменения и дополнения" от 11.05.2006; "Изменения и дополнения" от 11.11.2005; "Изменения и дополнения" от 21.02.2007; "Изменения и дополнения" от 23.08.2007; "Изменения и дополнения" от 25.07.2006; "Изменения и дополнения" от 16.10.2007; "Изменения и дополнения" от 12.02.2008; "Изменения и дополнения" от 16.01.2007; "Изменения и дополнения" от 11.12.2007	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов _____
08.10.2022 № 99/2022/498526798		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		54:35:032600:120	
3.1.6	вид	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации	19.01.2021	
	номер государственной регистрации	54-35-032600-120-54/177/2021-35	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	с 18.02.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АНТАРЕС", ИНН: 7721815186	
	основание государственной регистрации	'Договор аренды помещения с (Приложениями) №НЕД-0014/20/2 от 18.02.2020; 'Дополнительное соглашение' №8 от 30.11.2020; 'Дополнительное соглашение' №7 от 30.10.2020; 'Дополнительное соглашение' №6 от 21.09.2020; 'Дополнительное соглашение' №2 от 23.04.2020; 'Дополнительное соглашение к Договору № НЕД-0014/20/2 аренды помещения' №1 от 04.03.2020	
3.1.7	вид	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации	15.06.2016	
	номер государственной регистрации	54-54/001-54/001/865/2016.796/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	с 15.06.2016 по 30.06.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.		
	основание государственной регистрации	'Договор аренды помещения' №УА-11/15 от 01.04.2015	
3.1.8	вид	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации	15.03.2013	
	номер государственной регистрации	54-54-01/136/2013-99	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	на 15 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.		
	основание государственной регистрации	'Долгосрочный договор аренды (с приложениями) №УК-280/12 от 02.10.2012	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

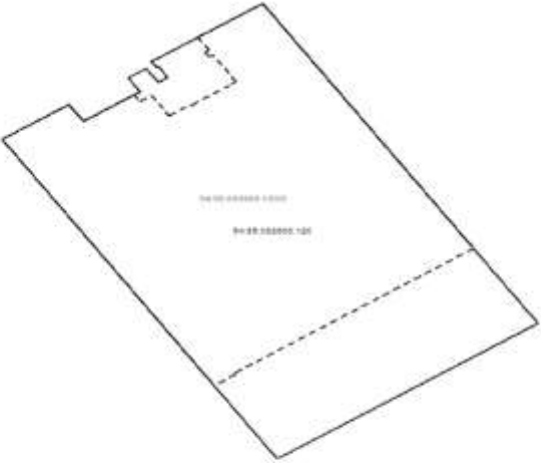
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
08.10.2022 № 99/2022/498526798		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:032600:120	
3.1.9.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	15.04.2022	
	номер государственной регистрации:	54-35-032600-120-54/163/2022-69	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Броун Назз Гозалини	
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды' от 05.08.2019; 'Соглашение о переуступке прав и обязанностей по Договору аренды № НЕД-0104/19 от 05 августа 2019 года' от 08.02.2022; 'Дополнительное соглашение № 1' от 28.10.2019; 'Дополнительное соглашение' №14 от 15.11.2021; 'Дополнительное соглашение к договору аренды № НЕД-0104/19 от 05.08.2019 года' №4 от 26.06.2020; 'Дополнительное соглашение' №13 от 16.09.2021; 'Дополнительное соглашение' №11 от 23.04.2021; 'Дополнительное соглашение' №12 от 28.07.2021; 'Дополнительное соглашение' №7 от 14.09.2020; 'Дополнительное соглашение' №9 от 29.12.2020; 'Дополнительное соглашение' №10 от 12.02.2021; 'Дополнительное соглашение' №3 от 13.05.2020; 'Дополнительное соглашение' №8 от 21.10.2020; 'Дополнительное соглашение' №6 от 17.08.2020; 'Дополнительное соглашение' №5 от 14.07.2020; 'Дополнительное соглашение' №2 от 06.04.2020	
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	06.05.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/847/2016-700/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 7 года	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	'Договор аренды помещения, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Завельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 1/1 (с приложениями)' №УА-61/15 от 01.06.2015		
3.1.11.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	28.05.2018	
	номер государственной регистрации:	54-35-032600-120-54/001/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.04.2018 по 31.03.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	'Договор аренды помещения (с приложениями)' №НЕД-0035/18 от 10.04.2018		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов ____
08.10.2022 № 99/2022/498526798		
Кадастровый номер:		54:35:032600:120
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2 данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1	вид	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.02.2020
	номер государственной регистрации:	54-35-032600-120-54/001/2020-28
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.09.2019 по 18.04.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Договор субаренды помещения' №МК-01/09/19 от 01.09.2019
3.2.2	вид	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	15.04.2014
	номер государственной регистрации:	54-54-01/191/2014-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.04.2014 по 18.04.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Договор субаренды помещения (с приложением)' №МК-15/04/14 от 15.04.2014
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 : _____	Всего разделов: _____
08.10.2022 № 99/2022/498526798		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер		54:35:032600:120	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498526798						
Кадастровый номер:				54:35:032600:120		
I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК 70, зона 4						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	490225.04	4195572.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	490235.38	4195587.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	490230.39	4195591.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	490239.22	4195604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	490243.31	4195601.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	490246.13	4195605.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	490242.02	4195608.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	490243.46	4195610.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	490246.67	4195608.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	490246.39	4195607.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	490248.15	4195606.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	490265.42	4195632.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	490170.36	4195696.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:
08.10.2022	№ 99/2022/498526798		
Кадастровый номер		54:35:032600:120	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	490130.08	4195635.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	490225.04	4195572.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498526798			
Кадастровый номер		54:35:032600:120	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК 70, зона 4
 Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ____ Раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1 : ____		Всего разделов: ____
08.10.2022 № 99/2022/498526798		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер		54:35:032600:120		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК 70, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	490225.04	4195572.25	азла	данные отсутствуют
2	490235.38	4195587.68	азла	данные отсутствуют
3	490230.39	4195591.02	азла	данные отсутствуют
4	490238.31	4195602.82	азла	данные отсутствуют
5	490236.31	4195604.16	азла	данные отсутствуют
6	490238.1	4195606.82	азла	данные отсутствуют
7	490232.07	4195610.87	азла	данные отсутствуют
8	490235.22	4195615.57	азла	данные отсутствуют
9	490234.94	4195615.76	азла	данные отсутствуют
10	490235.29	4195616.28	азла	данные отсутствуют
11	490235.34	4195616.25	азла	данные отсутствуют
12	490241.51	4195625.46	азла	данные отсутствуют
13	490241.58	4195625.42	азла	данные отсутствуют
14	490242.2	4195626.36	азла	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:			подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 :	Всего разделов: _____
08.10.2022 № 99/2022/498526798		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер		54:35:032600:120	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат >br<характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	490250.16	4195621.02	assa	данные отсутствуют
16	490249.55	4195620.12	assa	данные отсутствуют
17	490250.99	4195619.15	assa	данные отсутствуют
18	490251.6	4195620.06	assa	данные отсутствуют
19	490255.36	4195617.54	assa	данные отсутствуют
20	490265.42	4195632.53	assa	данные отсутствуют
21	490192.64	4195681.29	assa	данные отсутствуют
22	490155.54	4195625.95	assa	данные отсутствуют
23	490155.15	4195626.21	assa	данные отсутствуют
24	490151.85	4195621.28	assa	данные отсутствуют
1	490225.04	4195572.25	assa	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.10.2022 № 99/2022/498526798			
Кадастровый номер:		54:35:032600:120	

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют

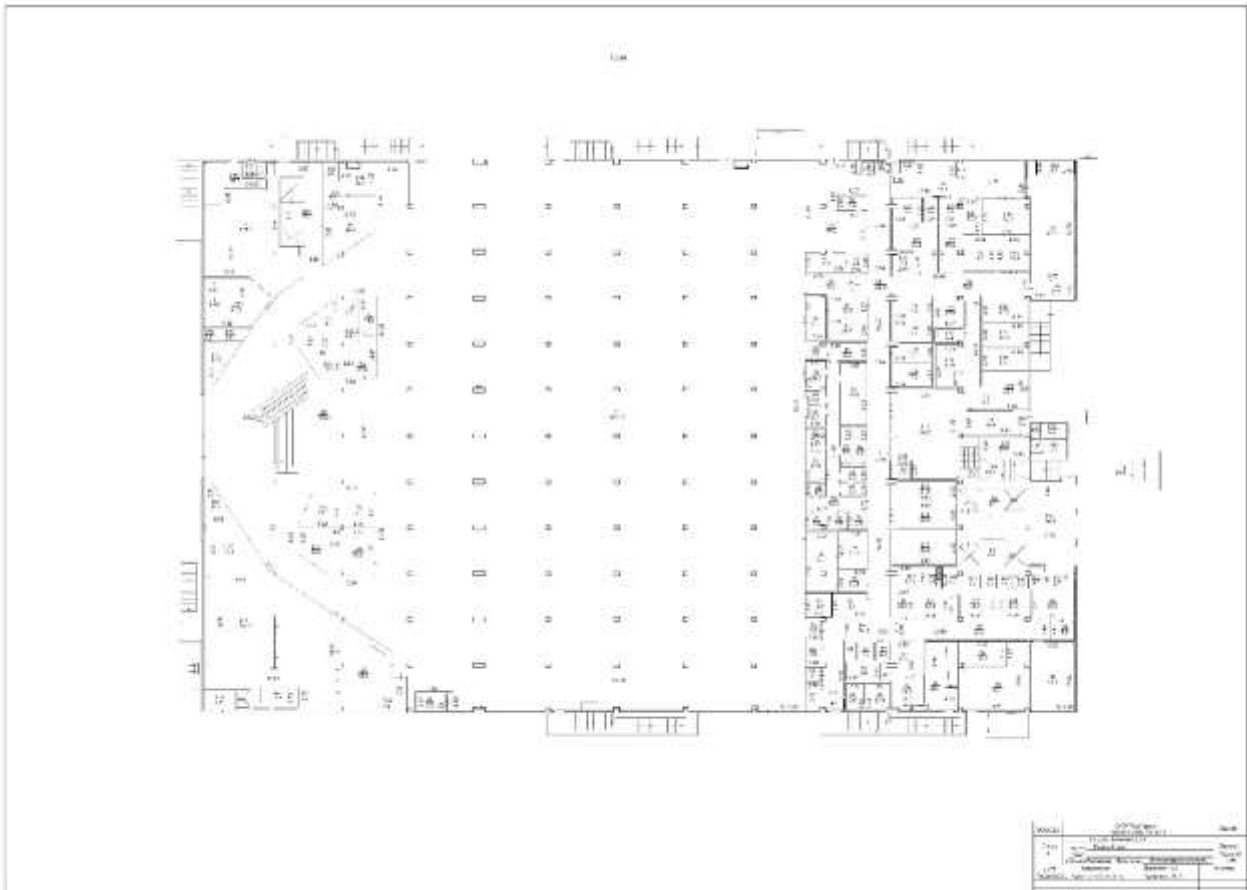
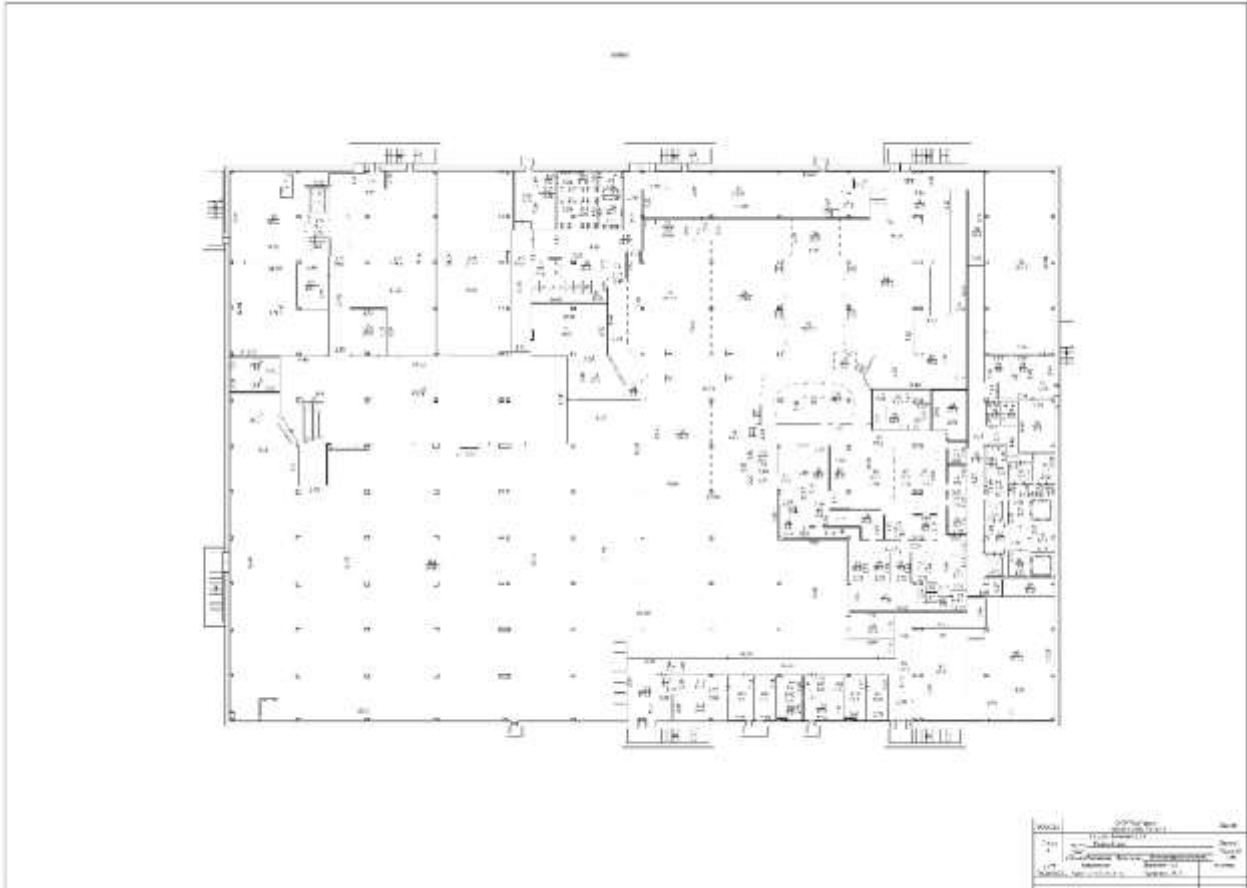
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела 7		Всего листов раздела 7: __		Всего разделов: __		Всего листов выписки: __
08.10.2022 № 99/2022/498526798						
Кадастровый номер:				54:35:032600:120		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	54:35:032600:1551	данные отсутствуют № подвал	66-111	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2169,6
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

МП



Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу :
Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру	
					производ.									
					Общая	В т. ч.	Общая	В т. ч.	Общая	В т. ч.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
A	п	1	Вент.камера		34,8									3,90
		2	Сан.узел		2,6									
		3	Гримерная		21,8									
		4	Вип-зал		34,7									
		5	Вент.камера		142,9									
		6	Вент.камера		55,9									
		7	Туалет		8,0									
		8	Туалет		1,8									
		9	Туалет		2,0									
		10	Туалет		20,8									
		11	Туалет		7,8									
		12	Туалет		1,7									
		13	Туалет		1,7									
		14	Туалет		1,7									
		15	Туалет		1,7									
		16	Туалет		1,7									
		17	Туалет		1,7									
		18	Туалет		1,7									
		19	Туалет		16,0									
		20	Гардероб		66,8									
		21	Холл		37,0									
		22	Касса		3,8									
		23	Малый бар		18,3									
		24	Кальянная		7,1									
		25	Зона 3		157,5									
		26	Зона 4		170,2									
		27	Зона 2		134,5									
		28	Зона 1		81,9									
		29	Большой бар		44,9									
		30	Сцена		30,9									

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	п	31	Торговый зал		257,9								3,90
		32	Зона 5		201,2								
		33	Пивоварня		89,2								
		34	Кондитерский цех		27,1								
		35	Цех кухни		8,2								
		36	Кабинет руководителя		15,5								
		37	Кабинет бухгалтера		12,9								
		38	Склад		11,0								
		39	Склад пивоварни		32,2								
		40	Щитовая		8,8								
		41	Коридор		26,9								
		42	Моечная		18,4								
		43	Сервизная		21,5								
		44	Склад		8,4								
		45	Коридор		87,2								
		46	Цех кухни		43,0								
		47	Цех кухни		26,3								
		48	Мясной цех		20,4								
		49	Цех кухни		9,3								
		50	Комната приема пищи		7,5								
		51	Склад		9,9								
		52	Служебный туалет		3,8								
		53	Подсобное		8,5								
		54	Холодильник		10,0								
		55	Холодильник		10,4								
		56	Холодильник		10,4								
		57	Холодильник		10,4								
		58	Туалет		1,6								
		59	Прачечная		10,1								
		60	Гардеробная		33,0								
		61	Душевая		2,4								
		62	Туалет		1,6								
		63	Коридор		7,8								
		64	Охрана		4,9								
		65	Моечная		11,2								
		66	Холодный цех		21,7								
		67	Дилжейская		5,9								
		68	Пивоварня		6,5								
		69	Подсобное		20,9								
		70	Коридор		21,2								
		71	Венткамера		215,6								
		72	Кладовая		10,6								
		73	Подсобное		8,6								

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	n	74	Подсобное		0,7								3,90
		75	Коридор		25,0								
		76	Водомерный узел		32,8								
		77	Подсобное		5,9								
		78	Подсобное		5,8								
		79	Коридор		114,1								
		80	Лестничная клетка		10,4								
		81	Тамбур-шлюз		4,0								
		82	Подсобное		1,8								
		83	Раздевалка		7,2								
		84	Сан.узел		2,5								
		85	Душевая		3,0								
		86	Раздевалка		9,2								
		87	Сан.узел		1,5								
		88	Душевая		2,5								
		89	Машинное отделение		8,9								
		90	Подсобное		12,4								
		91	Машинное отделение		8,9								
		92	Лифтовой тамбур		19,1								
		93	Лифт		4,9								
		94	Лифт		4,9								
		95	Техническое		15,2								
		96	Венткамера		159,3								
		97	Тепловой пункт		93,4								
		98	Коридор		118,1								
		99	Инженерные службы		16,0								
		100	Подсобное		17,1								
		101	Подсобное		3,6								
		102	Коридор		10,8								
		103	Кабинет		15,0								
		104	Кабинет		9,5								
		105	Кабинет		9,6								
		106	Помещение охраны		16,0								
		107	Диспетчерская		19,3								
		108	Электрощитовая		24,6								
		109	Серверная		14,5								
		110	Кладовая		6,1								
		111	Коридор		175,8								
		112	Холл		439,4								
		113	Витрина		2,9								
		114	Торговое		2468,0								
		115	Эскалатор		26,4								
		116	Витрина		2,8								

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	п	117	Торговое		45,0								3,90
		118	Торговое		14,8								
		119	Торговое		14,8								
		120	Торговое		128,3								
		121	Венткамера		119,4								
		122	Лифт		2,3								
		123	Лифтовой холл		9,2								
		124	Лифт		4,9								
		125	Холл		70,6								
		126	Торговое		28,8								
		127	Торговое		228,4								
		128	Торговое		232,2								
		129	Коридор		42,6								
		130	Сан.узел		10,3								
		131	Сан.узел		20,9								
		132	Насосная		5,8								
		133	Сан.узел		14,0								
		134	Сан.узел		6,9								
		135	Коридор		61,9								
		136	Подсобное		32,6								
		137	Подсобное		24,1								
			Итого по подвалу:		7560,5								
А	1	2	Торговый зал		3631,3								5,20
		35	Комната переговоров		9,2								
		36	Подсобная		1,3								
		38	Приемка товара		82,7								
		43	Коридор		4,2								
		44	Мастерская		18,8								
		48	Компрессорная		53,7								
		49	Пекарня		68,2								
		50	Мойка		7,4								
		51	Кондитерская		12,7								
		52	Холодильник		6,8								
		53	Коридор		20,0								
		54	Фасовочная		15,3								
		55	Холодильник		14,9								
		56	Холодильник		15,5								
		57	Цех		12,2								
		58	Холодильник		5,9								
		59	Фасовочная		10,2								
		60	Мойка		4,6								
		61	Мойка		6,7								

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	62	Кладовая		6,2								5,20
		63	Склад		11,9								
		64	Мойка		4,5								
		65	Цех		28,6								
		66	Цех		9,2								
		67	Цех		7,9								
		68	Мойка		6,5								
		69	Мойка		5,7								
		70	Коридор		36,9								
		71	Холодильник		5,6								
		72	Холодильник		6,0								
		73	Холодильник		5,4								
		74	Холодильник		19,5								
		75	Холодильник		11,3								
		76	Цех		32,9								
		77	Фасовочная		10,7								
		78	Холодильник		14,3								
		79	Коридор		6,5								
		80	Кабинет		5,9								
		81	Кабинет		3,4								
		82	Кабинет		7,4								
		83	Тамбур		4,2								
		84	Коридор		105,1								
		85	Касса		2,5								
		86	Касса		5,0								
		87	Пневмопочта		4,5								
		88	Кабинет		10,8								
		89	Кабинет		8,9								
		90	Кабинет		10,5								
		91	Щитовая		3,1								
		92	Щитовая		18,6								
		93	Серверная		12,5								
		94	Столовая		28,1								
		95	Кабинет		60,1								
		96	Кабинет		18,5								
		97	Коридор		60,1								
		98	Кабинет		8,8								
		99	Гардеробная		21,3								
		100	Сан.узел		6,7								
		101	Сан.узел		4,9								
		102	Сан.узел		3,3								
		103	Сан.узел		3,2								
		104	Гардеробная		16,6								
		105	Гардеробная		18,9								

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	106	Сан.узел										5,20
		107	Сан.узел										
		108	Сан.узел										
		109	Сан.узел										
		110	Гардеробная										
		111	Кабинет										
		112	Кабинет										
		113	Склад										
		114	Склад										
		115	Склад										
		116	Холодильник										
		117	Склад										
		118	Холодильник										
		119	Холодильник										
		120	Холодильник										
		121	Холодильник										
		122	Холодильник										
		123	Кабинет										
		124	Склад										
		125	Склад										
		126	Узел ввода										
		127	Склад										
		128	Кабинет										
		129	Коридор										
		130	Коридор										
		131	Коридор										
		132	Холодильник										
		133	Холодильник										
		134	Фасовочная										
		135	Холодильник										
		136	Холодильник										
		137	Холодильник										
		138	Склад										
		139	Склад										
		140	Склад										
		141	Склад										
		142	Кладовая										
		143	Коридор										
		144	Мойка										
		145	Подсобное										
		146	Сан.узел										
		147	Сан.узел										
		148	Холодильник										

Примечание: надписанные пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	149	Входной вестибюль		891,0								5,20
		150	Эскалатор		34,6								
		151	Торговое		10,5								
		152	Торговое		17,5								
		153	Торговое		14,7								
		154	Торговое		14,8								
		155	Подсобное		4,8								
		156	Торговое		17,8								
		157	Торговое		21,3								
		158	Торговое		19,1								
		159	Торговое		26,2								
		160	Торговое		28,1								
		161	Подсобное		1,0								
		162	Торговое		62,8								
		163	Торговое		221,2								
		164	Подсобное		13,5								
		165	Лифт		1,5								
		166	Загрузочная		8,9								
		167	Торговое		43,1								
		168	Торговое		14,4								
		169	Торговое		17,7								
		170	Подсобное		3,3								
		171	Холодильник		6,4								
		173	Торговое		41,2								
		174	Подсобное		6,6								
		175	Торговое		128,2								
		176	Загрузочная		10,7								
		177	Лифт		1,0								
		178	Лифт		0,6								
		179	Загрузочная		4,0								
		180	Коридор		50,9								
		181	Торговое		40,6								
		182	Подсобное		7,3								
		183	Сан.узел		4,9								
		184	Подсобное		16,7								
		185	Загрузочная		106,9								
		186	Лифт		4,7								
		187	Машинное отделение		8,9								
		188	Машинное отделение		8,9								
		189	Лифт		4,7								
		190	Лестничная клетка		18,7								
		191	Лестничная клетка		16,8								
		192	Лестничная клетка		15,2								
		193	Холл		18,6								
		194	Тамбур		5,8								

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	195	Загрузочная		6,4								5,20
		196	Лифт		0,6								
		197	Загрузочная		9,7								
		198	Лифт		1,0								
		199	Холодильник		5,7								
		200	Коридор		7,2								
		201	Подсобное		2,0								
			Итого по I этажу:		7620,7								
A	2	1	Коридор		431,4								
		2	Торговый зал		304,4								
		3	Лифтовой холл		9,8								
		4	Лифтовой холл		2,9								
		5	Коридор		77,8								
		6	Торговый зал		99,9								
		7	Подсобное		8,3								
		8	Гардероб		65,7								
		9	Подсобное		6,0								
		10	Кабинет		9,2								
		11	Кабинет		6,3								
		12	Кабинет		6,9								
		13	Коридор		44,5								
		14	Подсобное		11,8								
		15	Комната отдыха		26,0								
		16	Комната отдыха		20,3								
		17	Подсобное		3,2								
		18	Сан.узел		2,0								
		19	Сан.узел		1,5								
		20	Сан.узел		1,5								
		21	Сан.узел		11,5								
		22	Сан.узел		4,0								
		23	Коридор		227,5								
		24	Сан.узел		4,6								
		25	Сан.узел		2,8								
		26	Сан.узел		11,6								
		27	Подсобное		1,9								
		28	Подсобное		46,3								
		29	Комната отдыха		15,3								
		30	Комната отдыха		14,5								
		31	Игровой зал		1835,0								
		32	Комната замороженных теней		17,7								
		33	Мастерская		24,4								

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликация по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		34	Подсобное		5,2								
		35	Гардеробная		22,1								
		36	Светлый лабиринт		160,4								
		37	Автополигон		177,8								
		38	Комната великана		69,3								
		39	Темный лабиринт		34,5								
		40	Комн. звуковых иллюзий		24,6								
		41	Зал развлечений 1		416,1								
		42	Зал развлечений 2		108,0								
		43	Зал развлечений 3		76,3								
		44	Гардеробная		21,2								
		45	Подсобное		5,4								
		46	Холл		272,4								
		47	Комната отдыха		41,8								
		48	Тех. помещение		1,5								
		49	Сан.узел		1,9								
		50	Сан.узел		1,9								
		51	Сан.узел		1,4								
		52	Сан.узел		1,2								
		53	Сан.узел		8,0								
		54	Кабинет		20,8								
		55	Коридор		10,2								
		56	Серверная		1,8								
		57	Кабинет		21,5								
		58	Комната персонала		16,2								
		59	Витрина		32,6								
		60	Склад		144,6								
		61	Коридор		18,9								
		62	Лифтовой холл		9,1								
		63	Торговый зал		532,5								
		64	Витрина		22,1								
		65	Комната отдыха		67,4								
		66	Серверная		13,7								
		67	Торговый зал		383,1								
		68	Коридор		24,5								
		69	Щитовая		8,8								
		70	Кабинет		93,2								
		71	Кабинет		32,8								
		72	Кабинет		15,0								
		73	Склад		548,4								
		74	Коридор		6,3								
		75	Коридор		44,7								
		76	Коридор		43,7								
		77	Эвакуационный выход		20,7								

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

