

ООО «Империял»

** независимая оценка имущества **



Полис № 210001/18/000427/5401022 от 20 ноября 2018 года страхования
ответственности оценщиков ООО «Страховое общество «ВЕРНА»

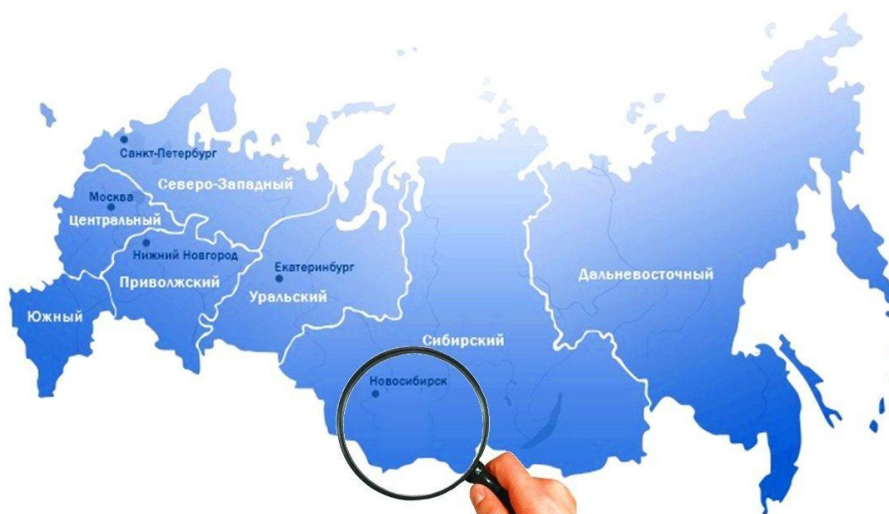
ОТЧЕТ № 261-Т/19

об оценке рыночной стоимости
размера ставки арендной платы за муниципальное имущество,
для заключения договора аренды

Дата оценки
05 июля 2019 года

ЗАКАЗЧИК: Администрация Петровского сельсовета
Ордынского района Новосибирской области
Новосибирская область, Ордынский район,
П. Петровский, ул. Октябрьская, 57

ОЦЕНЩИК: ООО «Империял»
Новосибирская область, Ордынский район,
р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в, e-mail: imperial-ocenka@mail.ru



Новосибирск 2019 г

05 июля 2019 г.
Стародубцевой Т. Е.

Уважаемая Татьяна Евстигнеевна!

В соответствии с муниципальным контрактом № 31 от 05 июля 2019 года, мы произвели оценку рыночной стоимости размера ставки арендной платы за муниципальное имущество в год, принадлежащее Вам на праве собственности.

Оцениваемые объекты:

№ п/п	Наименование объекта оценки / местоположение объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию
1	Автогараж, площадью 852,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:900	1989
2	Склад запчастей, площадью 556,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:901	1973
3	Контора стройотдела, площадью 68,2 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:902	1983
4	Автогараж, площадью 1580,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:904	1978
5	Склад строительных материалов, площадью 302,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:905	1983
6	Столярная мастерская, площадью 222,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:906	1972
7	Пилорама Р-63-55, площадью 255,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:907	2001
8	Диспетчерский пункт, площадью 166,3 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:908	1980
9	Стоянка комбайнов, площадью 3581,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:910	1992
10	Земельный участок, площадью 40100,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:619	—
11	Телятник, площадью 1352,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:71	1985
12	Коровник № 6, площадью 1567,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:72	1987
13	Коровник, площадью 1899,7 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:73	1986
14	Земельный участок, площадью 37769,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:621	—
15	Коровник, площадью 1813,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:75	1986
16	Коровник № 2, площадью 3542,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:76	1987
17	Зерносклад, площадью 914,9 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:54	н/у
18	Весовая, площадью 53,5 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:56	1976
19	Зерносклад, площадью 1283,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:57	н/у
20	Зерносклад, площадью 2170,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п.	н/у

Назначением оценки является определение рыночной стоимости ставки арендной платы за муниципальное имущество в целях заключения договора аренды. Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

При расчетах Оценщик исходил из предпосылки, что на дату оценки объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка объекта произведена на основании внешнего осмотра и представленной документации. Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничений. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость размера ставки арендной платы за муниципальное имущество в год, с учетом НДС, по состоянию на дату оценки составляет:

1623015,00

(Один миллион шестьсот двадцать три тысячи пятнадцать) рублей 00 копеек

Отчет может быть использован только согласно определенному выше назначению.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам Новосибирская область, Ордынский район, р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в, тел. сот. 8-923-222-3337 e-mail: imperial-ocenka@mail.ru

С уважением директор ООО «Империял» ✓ _____ П. Е. Скубиев

Содержание:

1. Общие сведения.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
2. Задание на оценку.....	7
3. Анализ рынка.....	10
3.1. Макроэкономический анализ.....	10
3.2. Региональный анализ.....	11
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости (RID Analytics, www.ridasib.com).....	21
3.4. Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки.....	26
4. Описание объекта оценки.....	29
4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	32
5. Анализ наиболее эффективного использования.....	33
5.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного.....	33
5.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями.....	33
6. Определение оценочных понятий (терминов).....	34
7. Объем и этапы исследования.....	36
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	36
8.1. Обоснование отказа от использования сравнительного и затратного подходов	37
8.2. Доходный подход.....	37
9. Обобщение результатов оценки.....	55
10. Список используемых источников литературы.....	57
Приложение.....	58

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. Основные факты и выводы

Тип объекта оценки:	Недвижимое имущество
Оцениваемый объект:	Размер ставки арендной платы за муниципальное имущество в год (перечень объектов - раздел 4 отчета)
Местоположение оцениваемого объекта:	Россия, Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский
Основание для проведения оценки:	Муниципальный контракт № 31 от 05 июля 2019 г.
Назначение оценки:	Назначением оценки является заключение договора аренды муниципального имущества
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:	Целью оценки является определение рыночной стоимости ставки арендной платы за муниципальное имущество в год
Собственник (балансодержатель) объекта:	Администрация Петровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, ИНН/КПП 5434100494/ 543401001, ОГРН 1035404495169 от 24.12.2004 года, р/с 40204810550040000331 в Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск, БИК 045004001, юридический адрес: 633266, Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 57, E-mail: petrovskiymo@mal.ru
Потенциальные пользователи Отчета об оценке:	Администрация Петровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, ИНН/КПП 5434100494/ 543401001, ОГРН 1035404495169 от 24.12.2004 года, р/с 40204810550040000331 в Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск, БИК 045004001, юридический адрес: 633266, Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 57, E-mail: petrovskiymo@mal.ru
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция). 2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая). 3. Федеральных стандартов оценки: (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611. 4. Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик
Сроки выполнения работ по оценке:	с 05 июля 2019 года по 12 июля 2019 года
Результаты полученные при применении различных подходов:	Затратный подход: не использовался Сравнительный (рыночный) подход: не использовался Доходный подход: 1623015,00 рублей
Итоговая стоимость объекта оценки:	1623015,00 рублей

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике:

Заказчик оценки	Администрация Петровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, ИНН/КПП 5434100494/ 543401001, ОГРН 1035404495169 от 24.12.2004 года, р/с 40204810550040000331 в Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск, БИК 045004001, юридический адрес: 633266, Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 57, E-mail: petrovskiymo@mal.ru
Оценщик (ФИО)	Драницкая Евгения Александровна
Член саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство СРО «Деловой союз оценщиков» Свидетельство № 569 от 18 февраля 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 210001/18/000427/5401022 страхования ответственности оценщиков, ООО СО «ВЕРНА» от 20.11.2018 года. Срок действия полиса с 11.12.2018 г. по 10.12.2019 г.. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

	Страховой полис № 700-0001717-03366 от 01.02.2019 года страхования ответственности, выдан ООО «Страховая компания «Гелиос». Срок действия полиса с 10.02.2019 г. по 09.02.2020 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ППИ-И № 785030 выдан 16 декабря 2011 г. Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005519-1 от 16.03.2018 года. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 18 февраля 2013 г.
Второй оценщик в штате организации:	Скубиев Павел Евгеньевич, диплом ППИ-И № 785045 выдан 15 декабря 2011 г. Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ».; действительный член Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Свидетельство № 0012466 от 20 апреля 2012г., регистрационный № 007963, сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Страховой полис (договор) № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-007963 от 07.09.2018 года страхования ответственности, выдан СПАО «Ингосстрах», АО «АльфаСтраховние». Срок действия полиса с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Империял», ИНН 5434116303, КПП 543401001, ОГРН 1125456000031 от 25 января 2012 г. Юридический и фактический адрес: 633261, Россия, Новосибирская область, Ордынский район, р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в. р/с 40702810444330010419 в Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Новосибирск, БИК 045004641

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

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам; у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика.
- Результат оценки не предполагал заранее предопределенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями:

- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме как оговоренных в Отчете.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы без письменного согласия Оценщика.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных заказчиком документов не проводилась.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.¹

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Используемые стандарты оценки:

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Размер ставки арендной платы за муниципальное имущество в год (перечень объектов - раздел 4 отчета)
Состав объекта	Автогараж, площадью 852,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п.

¹ Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

оценки	<p>Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:900</p> <p>Склад запчастей, площадью 556,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:901</p> <p>Контора стройотдела, площадью 68,2 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:902</p> <p>Автогараж, площадью 1580,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:904</p> <p>Склад строительных материалов, площадью 302,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:905</p> <p>Столярная мастерская, площадью 222,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:906</p> <p>Пилорама Р-63-55, площадью 255,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:907</p> <p>Диспетчерский пункт, площадью 166,3 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:908</p> <p>Стоянка комбайнов, площадью 3581,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:910</p> <p>Земельный участок, площадью 40100,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:619</p> <p>Телятник, площадью 1352,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:71</p> <p>Коровник № 6, площадью 1567,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:72</p> <p>Коровник, площадью 1899,7 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:73</p> <p>Земельный участок, площадью 37769,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:621</p> <p>Коровник, площадью 1813,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:75</p> <p>Коровник № 2, площадью 3542,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:76</p> <p>Зерносклад, площадью 914,9 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:54</p> <p>Весовая, площадью 53,5 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:56</p> <p>Зерносклад, площадью 1283,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:57</p> <p>Зерносклад, площадью 2170,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:58</p>
Характеристика объекта оценки	<p>Характеристики объекта оценки приведены:</p> <p>Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 13.09.2016 года, 10.11.2016 года</p>

	<p>Кадастровые паспорта зданий: №54/201/16-466532, № 54/201/16-466521, №54/201/16-466530, № 54/201/16-466414, № 54/201/16-466407, № 54/201/16-466415 от 16.09.2016 года, № 54/201/16-442103, № 54/201/16-442867, № 54/201/16-442841, № 54/201/16-442567, № 54/201/16-442851, № 54/201/16-442590, № 54/201/16-442762, № 54/201/16-442889, № 54/201/16-442876, № 54/201/16-442664, № 54/201/442650 от 31.08.2016 года, № 54/201/16-305730 от 02.06.2016 года</p> <p>Кадастровые выписки о земельном участке: № 54/201/16-533180, № 54/201/16-535721 от 31.10.2016 года</p> <p>Справка о балансовой стоимости</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Оценка проводилась для права собственности на объект оценки.</p> <p>Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>По сведениям, предоставленным заказчиком оценки, на дату оценки имущество не обременено, ареста и залога не зарегистрировано.</p>
Цель оценки:	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости ставки арендной платы за объект оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>По информации Заказчика, результаты настоящей оценки будут использованы для заключения договора аренды муниципального имущества.</p> <p>Использование результатов настоящей оценки в иных целях не допустимо.</p>
Вид стоимости:	<p>Базой оценки является рыночная стоимость. Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени. Оцениваемый объект может быть реализован на открытом рынке как самостоятельный, без каких-либо дополнительных условий. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральному стандарту оценки «Цель и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №255. под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
Дата оценки:	05 июля 2019 года
Срок проведения оценки:	05 июля 2019 года по 12 июля 2019 года
Дата обследования объекта оценки:	05 июля 2019 года
Дата составления отчета об оценке:	12 июля 2019 года
Допущения и ограничения на которых основывается оценка:	<p>В задании на оценку указываются следующие допущения:</p> <p>1.Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.</p> <p>2.Исходные данные, информация получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе</p>

	<p>документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.</p> <p>3.Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных фактов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.</p> <p>В задании на оценку указываются следующие ограничения:</p> <p>1.Отчет об оценке предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (нотариус, наследники), и не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>2.Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, Поэтому для всех сведений указывается источник информации. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>3.Закключение о стоимости, содержащиеся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.</p> <p>4.отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.</p> <p>5.Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки действительна в течении 6 месяцев с даты составления отчета.</p>
--	--

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Макроэкономический анализ

Главные события и цифры рынка России 2017 году

Официальный уровень инфляции, по данным Росстата, в 2017 году составил 2,5%. Таким образом, инфляция продолжала снижаться (по заявлению Центробанка, благодаря стабильному курсу рубля и хорошему урожаю): в 2016-м она равнялась 5,4%, и это после резкого скачка до 11,3% в 2014-м и 12,9% в 2015 годах. Прогноз на следующий, 2018 год, – 4%.

Одновременно весь 2017-й (в общей сложности шесть раз) Центробанк снижал ключевую ставку. Если в марте она равнялась 10%, то в конце декабря опустилась до предкризисных 7,75% годовых. Не исключено, что процесс продолжится. Для покупателей жилья это означало снижение ставок по ипотечным кредитам, однако неценовые условия кредитов не смягчились.

Главная новость на ипотечном рынке начала 2017 года – окончание программы господдержки жилищного кредитования на покупку квартир в новостройках. С 1 марта государство прекратило субсидировать ипотеку до уровня 12%, поскольку ставки снизились естественным образом. Кредиты становились доступнее в течение всего года. В январе средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам равнялась 11,54%, а 1 декабря – 9,8%. В результате объемы кредитования в 2017 году оказались рекордными и побили результаты 2014-го: за 11 месяцев 2017 года было выдано более 935 тысяч кредитов более чем на 1,7 трлн рублей.

В сфере строительства было принято несколько законов, ужесточающих требования к компаниям, в частности уставному капиталу и прозрачности работы застройщиков. Заработал компенсационный Фонд защиты дольщиков, в который застройщики должны отчислять 1,2% от стоимости каждого ДДУ. Летом 2018 года вступят в силу поправки к 214-ФЗ, по которым застройщик должен обладать минимум трехлетним опытом строительства жилья, иметь разрешения на ввод не менее 10 тысяч кв. метров жилья, проводить все расчеты с техзаказчиком и генподрядчиком в одном банке и т. д. Эти поправки являются существенными в первую очередь для небольших компаний. Кроме того, в конце года президент поручил разработать программу, которая позволит отказаться от долевого строительства и перейти к проектному финансированию строительства. Ожидания таких перемен

могут заставить строительные компании поторопиться с выводом запланированных проектов на рынок по старым правилам.

В целом итоги 2017 года по вводу жилья превзошли прогнозы Минстроя. За 2017-й российские застройщики ввели жилой недвижимости всего на 2% меньше, чем за 2016 года.

3.2. Региональный анализ

Новосибирская область расположена в юго-западной части Сибирского Федерального округа. Она граничит с Казахстаном, с Омской, Томской и Кемеровской областями и Алтайским краем. Территория области составляет 177,8 тыс. кв.км.

По состоянию на 1 января 2018 г. численность населения Новосибирской области составила 2788,8 тыс. человек, что на 9,3 тыс. человек (на 0,3%) больше значения предыдущего года (справочно: за 2016 г. численность населения увеличилась на 17,3 тыс. человек, или на 0,6%).

Неблагоприятная тенденция 2017 года – естественный прирост, наблюдавшийся в области в течение последних 5 лет, сменился на естественную убыль. Рост числа жителей произошел только за счет миграционного прироста (10,7 тыс. человек), который компенсировал естественную убыль (1,4 тыс. человек). Миграция вновь стала единственным источником увеличения численности населения области.

Основная часть населения проживает в городской местности – 2204,3 тыс. человек (79%). За прошедший год число городских жителей увеличилось на 10,6 тыс. человек, или на 0,5%. Небольшой естественный прирост (0,4 тыс. человек), сохранившийся в городской местности, немного снизил общую естественную убыль, миграционный прирост составил 10,2 тыс. человек.

На долю новосибирцев приходится 73% всех горожан. По сравнению с прошлым годом численность населения города выросла почти на 10 тыс. человек, или на 0,6%, и составила 1612,8 тыс. человек.

Самым крупным по численности населения районом г. Новосибирска остается Ленинский район, в котором проживает 302,8 тыс. человек. На втором и третьем местах, соответственно, Октябрьский (225,9 тыс.) и Калининский (200,7 тыс.) районы.

Численность сельского населения области за 2017 г. уменьшилась на 1,3 тыс. человек, или на 0,2%, и составила 584,5 тыс. человек. Снижение числа сельских жителей произошло за счет естественной убыли, установившейся в сельской местности с 1993 г. Положительным моментом прошлого года является миграционный прирост, зафиксированный у сельчан впервые за последние два десятилетия.

Среди муниципальных образований области рост численности населения отмечен в 4 городских округах (Новосибирск, Бердск, Обь, Кольцово) и 5 муниципальных районах (Коченевский, Мошковский, Новосибирский, Ордынский, Сузунский).

В «потерях» лидируют Здвинский (2,1%), Каргатский (2%), Кыштовский (1,8%), Кочковский и Северный (по 1,6%) муниципальные районы.

Новосибирская область занимает 3,5% площади Сибирского Федерального округа, сосредотачивает 13,4% всего населения округа и 14,1% его городского населения.

Климат – континентальный, зима продолжительная (5 месяцев), средняя температура января - 20оС, средняя температура короткого лета +20оС. Колебания температуры от -40 до +40°С.

Административно область поделена на 37 административных единиц, в том числе 7 городов и 30 районов. Областной центр - г. Новосибирск.

Новосибирская область - это один из крупнейших индустриальных регионов Сибири с развитым сельским хозяйством, транспортной инфраструктурой и, одновременно, один из крупнейших в стране научных, образовательных и культурных центров.

Обзор по экономическому развитию Новосибирской области составлен по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, рубрика «Новосибирская область в цифрах».

Анализ экономики Новосибирской области 2017 году.

По данным исследования Федеральной службы государственной статистики в целом у Новосибирской области наблюдается увеличение естественной убыли жителей и снижение уровня доходов.

Работа промышленных предприятий

Новосибирская область в период с 01.01.2017 г. по 30.11.2017 г. достигла объема промышленного производства в 102,3%, что составило 101,2% от общего российского коэффициента.

По составу промышленности имеются следующие значения:

Показатель водоснабжения - 98,5%.

Сибирский федеральный округ — 96,8%;

Российская Федерация — 97,3%.

Показатель по добыче полезных ископаемых — 141,7%.

Сибирский федеральный округ — 105,7%;

Российская Федерация — 102,2%.

Показатель обрабатывающей промышленности — 101,2%.

Сибирский федеральный округ — 100,1%;

Российская Федерация — 100,4%.

Показатель электроэнергетике — 95%.

Сибирский федеральный округ — 99,1%;

Российская Федерация — 100,6%.

Работа промышленных предприятий

Новосибирская область в период с 01.01.2017г. по 30.11.2017 г. достигла объема промышленного производства в 102,3%, что составило 101,2% от общего российского коэффициента.

По составу промышленности имеются следующие значения:

Показатель водоснабжения -98,5%.

Сибирский федеральный округ — 96,8%;

Российская Федерация — 97,3%.

Показатель по добыче полезных ископаемых — 141,7%.

Сибирский федеральный округ — 105,7%;

Российская Федерация — 102,2%.

Показатель обрабатывающей промышленности — 101,2%.

Сибирский федеральный округ — 100,1%;

Российская Федерация — 100,4%.

Показатель электроэнергетике — 95%.

Сибирский федеральный округ — 99,1%;

Российская Федерация — 100,6%.

Сельскохозяйственная индустрия

За период 2017 года Новосибирская область отметила рост показателей в сфере производства продукции животноводства.

Показатель мясного производства – 102,4%.

Сибирский федеральный округ — 102,6%;

Российская Федерация — 106,9%.

Показатель производства молочной продукции – 103,7%.

Сибирский федеральный округ — 102,4%;

Российская Федерация — 103,7%.

Показатель производства яиц – 99,4%.

Сибирский федеральный округ — 103,7%;

Российская Федерация — 104,3%.

Постройка сооружений

За 11 месяцев в регионе произошел небольшой спад в спросе на данную услугу — не превысил и 85%. Что касается в целом по Сибирскому федеральному округу, то коэффициент составляет 94,5%, по Российской Федерации 98,1%.

Показатель возведения жилых помещений в области составляет 78,9% (при 1270,5 тысяч квадратных метров). Всего по Сибирскому федеральному округу — 87,1% на 5496,4 тысяч квадратных метров, по стране – 96% на 60350,1 тысяч квадратных метров всей площади.

Предоставление услуг и различных товаров

Почти за 2017 год розничная продажа потребительских товаров населению превысила 101%. Что касается оптовой продажи, показатель Новосибирской области составил более 110%.

Показатели работы заведений общественного питания — 113% по области, и более 102% по Сибирскому округу и всей стране.

Коэффициенты предоставления платных услуг также превышают 102%.

Ценовая политика

Параметры потребительских цен за 2017 год превышают более 100%, это касается как продовольственной и непродовольственной продукции.

Ценовая политика потребительских товаров:

Новосибирская область – 14205 руб.

Сибирский федеральный округ – 13530 руб.

Российская Федерация – 14747 руб.

Цена за наименьший комплект продуктов питания в Новосибирской области составил чуть более 3900 рублей.

Степень удовлетворения материальными потребностями

Анализ движения денежных средств за 2017 год составит 99,1%, при этом 25086 рублей приходится на одного человека, в Новосибирской области.

По последним подсчетам в августе жители региона затратили более 20000 рублей, в октябре более 20100 рублей.

За третий квартал 2017 года прожиточный минимум составил 10913 рублей, а средняя заработная плата 32071 рубль.

Основные социально-экономические характеристики новосибирской области Муниципальное деление Новосибирской области

(по состоянию на 1 января 2017 года)

	Территория, тыс. кв. км ¹⁾	Городские округа	Муниципа льные районы	В них		
				городские поселения	сельские поселения	в них сельские населенные пункты
Новосибирская область	177,8	5	30	26	429	1518
городские округа:						
г. Новосибирск	0,50	1		-	-	-
г. Бердск	0,07	1		-	-	-
г. Искитим	0,03	1		-	-	-
г. Обь	0,02	1		-	-	1
рп Кольцово	0,01	1		-	-	-
муниципальные районы:						
Баганский	3,4		1	-	9	41
Барабинский	5,4		1	1	11	50
Болотнинский	3,4		1	1	14	60
Венгеровский	6,4		1	-	20	47
Доволенский	4,4		1	-	13	27
Здвинский	5,0		1	-	14	36
Искитимский	4,4		1	1	19	71
Карасукский	4,3		1	1	11	57
Каргатский	5,6		1	1	10	40
Колыванский	10,6		1	1	11	58
Коченевский	5,1		1	2	14	57
Кочковский	2,5		1	-	10	19
Краснозерский	5,3		1	1	18	48
Куйбышевский	8,8		1	1	17	77
Купинский	5,8		1	1	15	55
Кыштовский	11,1		1	-	17	54
Маслянинский	3,5		1	1	11	29
Мошковский	2,6		1	2	9	47
Новосибирский	2,8		1	1	17	80
Ордынский	4,7		1	1	20	39
Северный	15,6		1	-	12	32
Сузунский	4,7		1	1	14	41
Татарский	5,1		1	1	21	62
Тогучинский	6,1		1	2	20	105
Убинский	13,9		1	-	16	43
Усть-Таркский	4,1		1	-	13	37
Чановский	5,5		1	1	13	65

Черепановский	2,9		1	3	11	46
Чистоозерный	5,7		1	1	16	43
Чулымский	8,6		1	1	13	51

Основные социально-экономические показатели Новосибирской области

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Численность населения (на конец года), тыс. человек	2686,9	2709,5	2731,2	2746,8	2762,2	2779,6
Естественный прирост, убыль (-) населения, человек	-1403	913	1724	2031	3050	2034
Миграционный прирост, убыль (-) населения, человек	21801	21685	19991	13615	12365	15284
Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс. человек 1)	1305,1	1348,7	1352,4	1365,6	1363,5	1338,8
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	907,0	927,9	929,0	950,6	927,4	902,8
Численность безработных, человек	98889	80743	84174	73600	98890	107643
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года), человек	21894	17744	15342	14539	18475	15487
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей в месяц 2)	18244,1	20727,7	22597,4	23110,2	24175,9	25462,7
Среднедушевые денежные расходы населения, рублей в месяц 2)	19196,0	21556,9	23585,5	25416,6	27057,0	27274,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	20308,5	23245,8	25527,9	27213,5	28045,5	30150,6
Средний размер назначенных месячных пенсий (на конец года), рублей	8138,7	8997,8	9838,0	10676,7	11859,2	12198,6
Число организаций (на конец года), единиц 3)	158565	144080	142970	141945	144766	128037
Валовой региональный продукт (в основных ценах), млн. рублей	598564	728154	817517	911219	980851	...
Валовое накопление, млн. рублей	149983	173262	198600	212323	185985	...
Основные фонды в экономике по полной учетной стоимости (на конец года), млрд. рублей 2)	1229,2	1361,2	1481,0	1656,5	1869,5	1944,3
Объем отгруженных товаров (работ, услуг) по видам деятельности, млн. рублей:						
добыча полезных ископаемых	19674	22257	22560	22953	25722	29635
обрабатывающие производства	249816	284940	309416	328960	365583	410179
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	61592	60444	60370	62922	60930	64184
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	60425	56035	66374	71408	85297	85970
в том числе:						
продукция растениеводства	26860	21399	30589	28401	38823	39909
продукция животноводства	33565	34636	35785	43007	46473	46061
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	56373	66338	69909	68539	59589	361241)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	1505,2	1571,0	1723,4	2302,0	2587,9	2216,2
Грузооборот транспорта, млн. тонно-км	96750	98546	99241	104598	104445	105603
Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млн. пассажиро-км	21494	25347	25036	27139	27891	31519
Оборот розничной торговли, млн. рублей	368293	398831	433531	461744	444353	449993
Оборот общественного питания, млн. рублей	11791,5	14600,8	16601,9	18400,0	18895,5	21387,4
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	529305	586670	665221	759386	885722	904112
Платные услуги населению, млн. рублей	88928	102134	121334	129952	133320	144465
Внешнеторговый оборот, тыс. долларов США	4007,4	4733,0	4571,9	4476,3	3624,2	3855,4
Сальдо внешнеторгового оборота, тыс. долларов США	-744,0	-49,6	-136,7	261,3	804,0	523,8
Сальдированный финансовый результат в экономике (прибыль минус убыток), млн. рублей	48402,6	56203,2	68720,0	61549,2	89703,7	99115,8
Инвестиции в основной капитал, млн. рублей	140097	162170	183998	193171	164440	143500

**Динамика основных социально-экономических показателей
(в % к предыдущему году; стоимостные показатели – в сопоставимых ценах)**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Численность населения	100,8	100,8	100,8	100,6	100,6	100,6
Среднегодовая численность занятых в экономике 1)	101,4	103,3	100,3	101,0	98,5	98,2
Среднесписочная численность работников организаций	102,4	102,3	100,1	102,3	97,6	97,3
Численность безработных	90,3	81,7	104,2	87,4	134,4	108,9
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	85,1	81,0	86,5	94,8	127,1	83,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,3	107,8	102,6	95,6	92,9	97,8 2)
Среднемесячная реальная начисленная заработная плата	103,7	109,4	103,8	99,8	90,4	101,2
Реальный размер назначенных месячных пенсий (на конец года)	104,1	105,1	103,7	98,5	102,5	98,1
Валовой региональный продукт	108,4	101,5	105,0	102,5	98,0	...
Основные фонды в экономике	103,3	103,5	103,1	105,9	106,6	103,0 2)
Промышленное производство 3)	105,0	109,0	101,4	100,3	101,0	101,3
Продукция сельского хозяйства	106,7	82,7	112,4	96,5	104,6	101,0
продукция растениеводства	111,3	63,1	140,9	87,8	112,6	100,8
продукция животноводства	103,5	98,3	95,0	103,8	99,4	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	101,4	105,4	100,2	94,4	80,7	73,9 2)
Ввод в действие жилых домов	109,1	104,4	109,7	133,6	112,4	85,6
Грузооборот транспорта	104,6	101,8	100,7	105,4	99,9	101,1
Пассажиروоборот транспорта общего пользования	104,8	117,9	98,8	108,4	102,8	113,0
Оборот розничной торговли	110,8	103,3	103,5	100,0	83,6	95,3

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Оборот общественного питания	101,1	115,5	105,8	104,4	91,6	106,4
Оборот оптовой торговли	107,4	112,2	112,2	105,7	97,9	95,7
Платные услуги населению	110,0	111,0	107,7	100,3	93,6	102,6
Инвестиции в основной капитал	112,5	105,3	108,1	102,0	75,9	81,1
Индекс потребительских цен	107,5	104,7	105,8	106,8	114,1	106,2

Оборот организаций по видам экономической деятельности (млн. рублей)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Всего в экономике	1008538,3	1115238,8	1122871,2	1276218,0	1319156,1	1437459,4
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	22744,4	24020,5	24471,8	30716,9	32284,6	33591,9
рыболовство, рыбоводство	0,2	0,3	0,2	... 2)	... 2)	-
добыча полезных ископаемых	19383,5	21038,5	21432,4	21597,8	22275,4	21828,3
обрабатывающие производства	166405,2	179092,4	181794,4	187809,1	219330,1	238002,6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	112229,3	119245,0	100536,3	108662,1	107153,6	107378,4
строительство	46364,1	41448,4	46262,4	41433,9	31438,2	20525,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	410994,3	463265,6	551910,4	593819,0	606677,1	659119,5
гостиницы и рестораны	1652,9	2609,3	2606,4	2540,6	2069,2	1538,1
транспорт и связь	171336,3	211186,3	227134,5	224508,2	240564,3	292067,7
финансовая деятельность	-	-	-	-	-	-
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	49350,4	44865,1	56476,3	54275,7	45448,8	50281,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	11,2	0,5	0,5	... 2)	... 2)	-
образование	1733,2	1727,1	1792,3	1947,7	2013,5	2027,4
здравоохранение и предоставление социальных услуг	3235,6	4111,0	4723,8	5558,6	6467,9	7003,7
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	3097,6	2628,8	2729,6	3338,2	3432,9	4095,5

**Основные фонды по видам экономической деятельности
(на конец года, по полной учетной стоимости, млн. рублей)**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 1)
Всего в экономике	1229181	1361156	1481011	1656477	1869453	1944305
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	54303	59117	64983	72900	64911	79576
рыболовство, рыбоводство	94	91	62	124	148	196
добыча полезных ископаемых	23714	25751	27258	29566	31393	33553
обрабатывающие производства	99757	12007	13343	13864	19146	16176
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	117845	12607	13426	12905	15951	19384
строительство	13722	14773	16666	21034	37333	41801

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 1)
оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	45445	53364	59618	71509	73023	68623
гостиницы и рестораны	8000	8391	8658	12206	15411	13060
транспорт и связь	36822 2	39201 3	42818 6	47169 3	41416 4	48524 0
финансовая деятельность	28595	37348	41122	39909	39042	35171
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	32880 6	37354 4	39938 9	49129 6	59652 0	56189 7
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	39556	37353	41957	42699	99196	10769 6
образование	41818	44050	48029	50745	52375	63202
здравоохранение и предоставление социальных услуг	37391	42424	47173	53586	59470	60383
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	21913	26839	30214	31509	35487	38289

**Численность населения по городским округам и муниципальным районам Новосибирской области
(на начало года, человек)**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Всего по области	268686 3	270946 1	273117 6	274682 2	276223 7	277955 5
Городские округа:	149892	152380	154791	156708	158413	160291
г. Новосибирск	1	1	0	7	8	5
г. Бердск	98809	100259	101679	102608	102808	103290
г. Искитим	59058	58342	57938	57795	57416	57032
г. Обь и подчиненные его администрации населенные пункты	26137	26857	27495	28450	28975	29257
рп. Кольцово	13033	13678	14588	14839	15531	15938
Муниципальные районы:						
Баганский	16341	16080	15779	15580	15439	15381
Барабинский	43932	43351	42658	42212	41845	41531
Болотнинский	28970	28607	28277	27927	27516	27359
Венгеровский	20133	19790	19532	19349	19076	18976
Доволенский	17144	17021	16753	16609	16475	16241
Здвинский	16229	15862	15459	15114	14889	14654
Искитимский	63198	63390	63119	62494	61649	61040
Карасукский	45761	45532	45130	44433	43921	43642
Каргатский	17753	17294	17004	16839	16649	16522
Колыванский	24215	24423	24495	24542	24531	24308
Коченевский	44305	44833	44915	45079	45483	45856
Кочковский	14680	14591	14463	14376	14310	14230
Краснозерский	31942	31539	31176	30831	30530	30266
Куйбышевский	59829	59340	58905	58748	58346	57826
Купинский	30350	29702	29157	28863	28589	28316
Кыштовский	11937	11543	11227	10966	10688	10488
Маслянинский	24147	23956	23714	23635	23571	23551
Мошковский	39293	39555	39810	39327	40614	41668
Новосибирский	118659	120273	122343	124049	126557	128716
Ордынский	36599	36498	36167	35664	35447	35752
Северный	10429	10246	10056	9892	9720	9617
Сузунский	32600	32669	32636	32505	32324	32212
Татарский	39578	39238	39168	39156	38938	38639
Тогучинский	59463	59318	59153	58576	57730	57051
Убинский	15843	15555	15270	15094	14907	14696
Усть-Таркский	12164	11991	11756	11621	11604	11520
Чановский	25148	24856	24492	24137	23971	23713
Черепановский	47720	47646	47744	47694	47710	47574
Чистоозерный	19093	18709	18342	18097	17883	17577

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Чулымский	23450	23116	22866	22634	22457	22201

Численность населения (на начало года)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Все население, тыс. человек	2686,9	2709,5	2731,2	2746,8	2762,2	2779,6
в том числе:						
городское	2084,2	2110,0	2135,9	2156,8	2174,9	2193,8
сельское	602,7	599,5	595,3	590,0	587,3	585,8

3.3. Анализ рынка недвижимости в Новосибирской области

(RID Analytics, www.ridasib.com)

Компания RID Analytics (RealtyInvestmentsDevelopmentAnalytics) - независимая исследовательская и брокерская компания. Наша специализация - рынок недвижимости и строительства. В этой сфере мы предоставляем широкий спектр услуг: от продажи готовых отчетов, проведения исследований под заказ, проектного консалтинга (разработки концепций), до поиска покупателей и арендаторов на объекты недвижимости.

Компания RID Analytics была создана в 2005 году. Специалисты компании занимаются анализом рынка недвижимости Новосибирска с 2002 года. Руководитель RID Analytics - Елена Ермолаева, сертифицированный аналитик рынка недвижимости (сертификат выдан Российской гильдией риэлторов). Компания RID Analytics входит в Новосибирскую палату оценщиков. В своих методиках анализа рынка недвижимости мы опираемся на разработки Главного аналитика Российской гильдии риэлторов Г. М. Стерника.

Компания RID Analytics разработала более 50 концепций использования земельных участков. Также мы представляем интересы собственников объектов и арендаторов на рынке коммерческой недвижимости и оказываем брокерские (риэлтерские) услуги высокого качества.

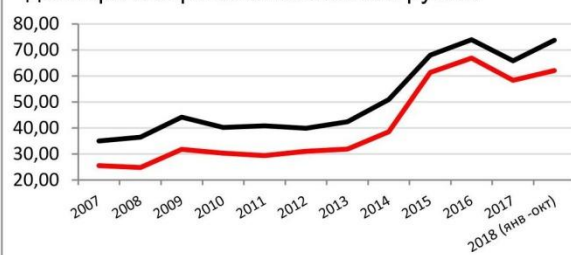
В настоящее время RID Analytics выпускает 25 периодических отчета: о рынке жилой и коммерческой недвижимости Новосибирска, Красноярска, Барнаула, Кемерово, Омска, Иркутска, Новокузнецка, Томска, Владивостока, Хабаровска, Тюмени.

Россия. Общая экономическая ситуация

По данным Росстата, в первом квартале 2018 г. ВВП России показал прирост на 1,3%, во втором – на 1,9%. В октябре 2018 г. среднемесячная цена на нефть марки Brent составила \$78,9 за баррель. Среднемесячный курс доллара в октябре составил 65,9 рублей, евро – 74,9 рублей.

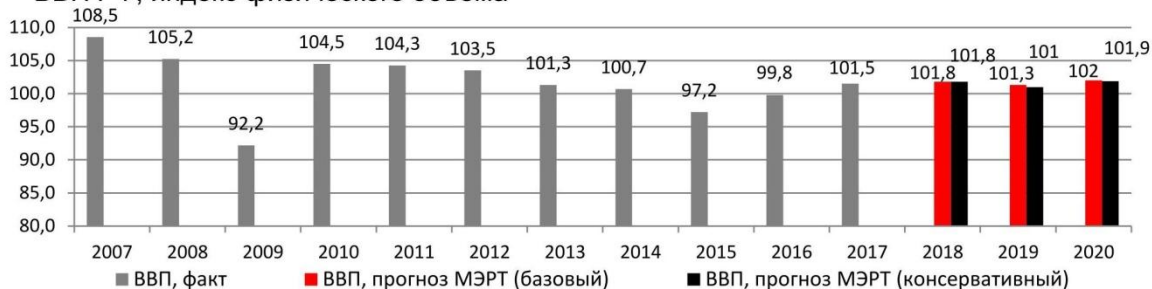
1 октября 2018 г. МЭР РФ опубликовало новый прогноз социально-экономического развития на период до 2024 г. Он предполагает крайне слабый рост экономики в ближайшие три года. Вместе с тем, мировая экономика, по прогнозу МВФ, будет расти на 3,9% в 2018 и 2019 годах.

Динамика среднегодовых курсов доллара и евро по отношению к рублю



Источник: ЦБ РФ

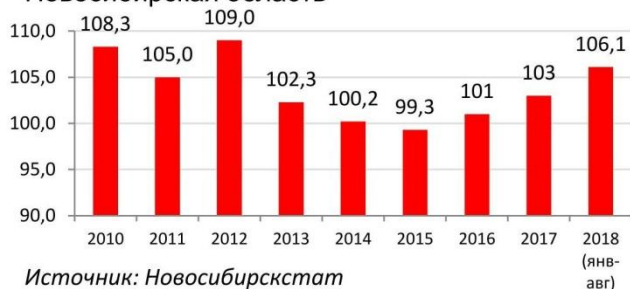
ВВП РФ, индекс физического объема



Источники: Росстат, МЭРТ РФ

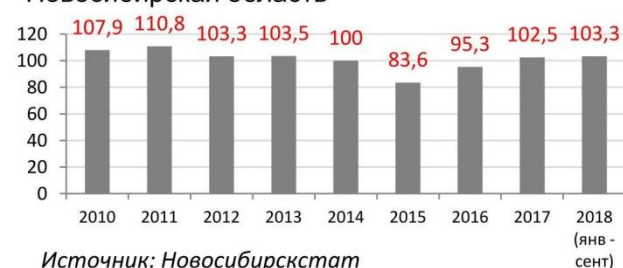
Экономика Новосибирской области

Индекс промпроизводства, Новосибирская область



Источник: Новосибирскстат

Индекс оборота розничной торговли, Новосибирская область



Источник: Новосибирскстат

По данным Новосибирскстата, индекс промышленного производства в Новосибирской области в 2018 г. показал хороший прирост – 6,1%.

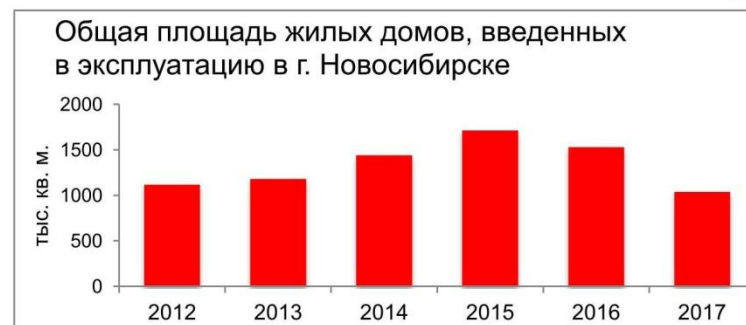
Среднедушевые денежные доходы за январь-август 2018 г. выросли на 0,7% (к соответствующему периоду предыдущего года). Реальные денежные доходы (за вычетом инфляции) снизились на 2,8%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в НСО за январь-август 2018 г. составила 34 315 рублей (на 8,8% выше, чем годом ранее).

Индекс оборота розничной торговли в Новосибирской области в 2015-16 гг. упал на 20,3%, а затем вновь начал расти, но медленными темпами.

За январь-август 2017 г. миграционный прирост населения в Новосибирской области составил 1,8 тыс. человек – в основном, это мигранты из стран бывшего СНГ.

Естественная убыль населения за тот же период составила 2,4 тыс. человек.

Рынок жилой недвижимости г. Новосибирска



За первое полугодие 2018 г. на территории Новосибирска было сдано 285 тыс. кв. м жилья.

На этапе строительства в октябре 2018 г. находился 391 объект, из них в 142 домах шли активные продажи квартир. Суммарная площадь квартир в новостройках достигает 3,5 млн. кв. м. Число непроданных квартир – более 10 тысяч штук.

На вторичном рынке жилья Новосибирска цены снижались с конца 2014 г., затем наступила фаза стагнации. С октября 2017 г. цены медленно, но устойчиво, растут.

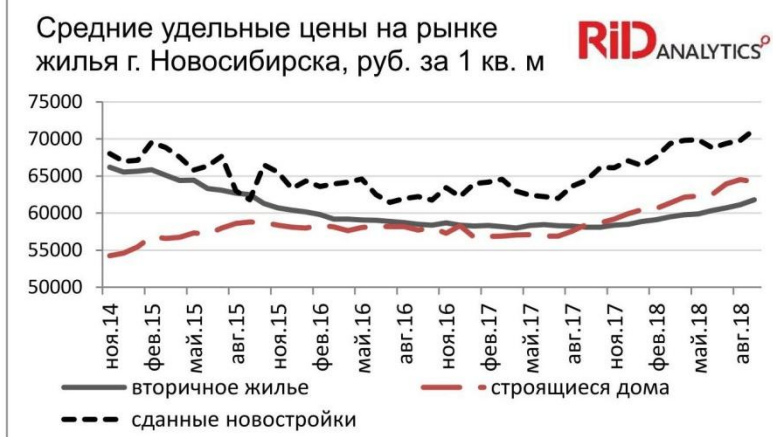
Цены на новостройки были поддержаны в кризис госипотекой по сниженной ставке. Затем рынок «подогрела» информация о поправках в Закон № 214 «О долевом строительстве...». В результате, цены на первичном рынке жилья растут быстрее, чем на готовые квартиры.

При расчете сразу, покупатель на рынке новостроек может рассчитывать на скидку от строительной компании – в октябре средний размер скидки составил 2%. Это очень низкий уровень, что говорит о том, что спрос на новостройки высок.

Самый дорогой товар на рынке жилья – квартиры в сданных новостройках. В среднем, они на 10-11% дороже, чем квадратные метры в строящихся домах.

За 9 месяцев 2018 г. было заключено 20,3 тыс. ДДУ (договоров долевого участия), что на 12% больше, чем годом ранее. Особенно успешным стал третий квартал текущего года, в течение которого было зарегистрировано 8,7 тыс. ДДУ.

Более подробно о классификации новостроек по качеству, о количестве непроданных квартир в строящихся домах читайте в отчете «Мониторинг предложения на рынке строящегося жилья Новосибирска и пригорода».



Рынок коммерческой недвижимости г. Новосибирска

За первые три квартала 2018 г. арендные ставки на рынке коммерческой недвижимости изменились слабо: по офисам – выросли на 3%, по производственно-складским – на 1%, по торговым – остались на прежнем уровне.

Цены предложения по продаже помещений снижаются – так, с начала года офисные объекты подешевели на 1%, производственно-складские – на 2%, торговые – на 6%.

Валовой рентный мультипликатор, в среднем, составляет от 7,2 лет для производственно-складских объектов до 8 лет по офисным объектам.

Сроки экспозиции по продаже составляют в среднем от 9,7 до 11,9 месяцев для разных типов недвижимости. По аренде средние сроки экспозиции варьируются от 6 до 7,9 месяцев, наиболее долго подбираются арендаторы для производственно-складских помещений. Как для рынка аренды, так и для рынка купли-продажи, характерен рост сроков экспозиции.

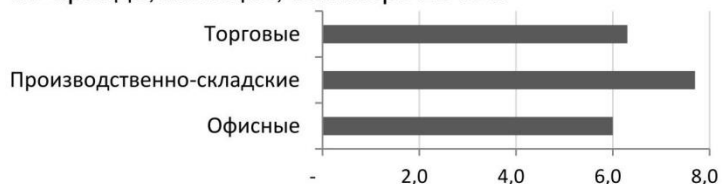
На рынке земельных участков цены находятся в состоянии стагнации. Средняя цена составляет порядка 2 тысяч рублей за 1 кв.м.

Более подробно о рынке коммерческой недвижимости читайте в отчете «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска»

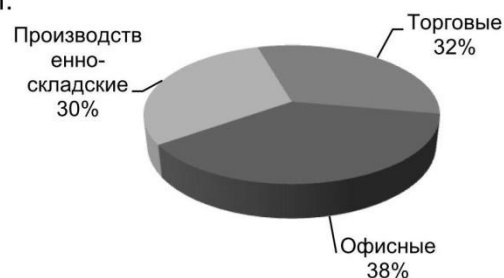
Динамика средних арендных ставок на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска



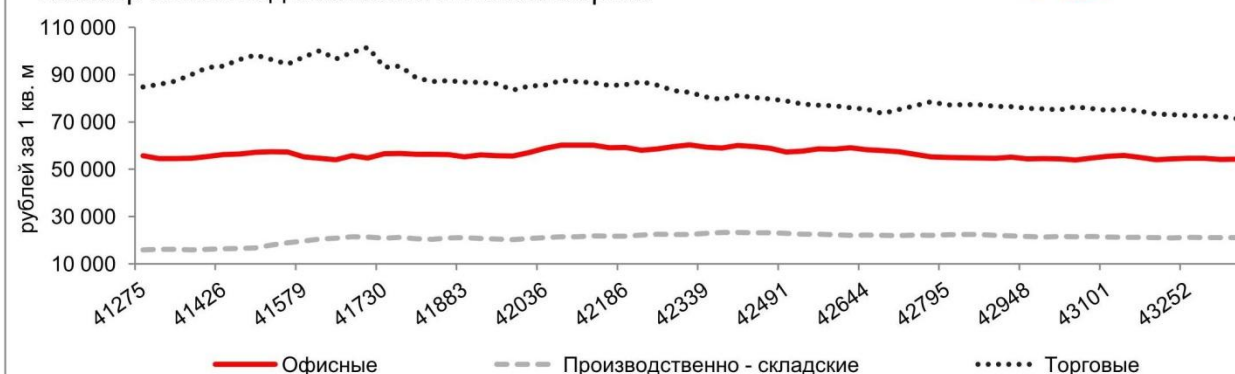
Средний срок экспозиции по аренде, месяцев, сентябрь 2018 г.



Структура объектов, предложенных к аренде на рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска, сентябрь 2018 г.

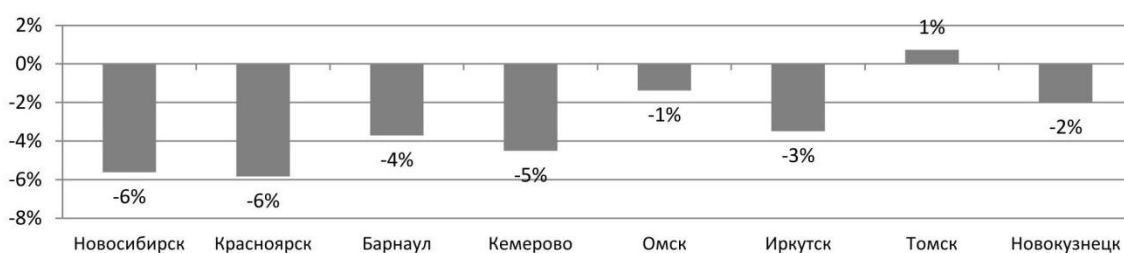


Динамика средних удельных цен объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска

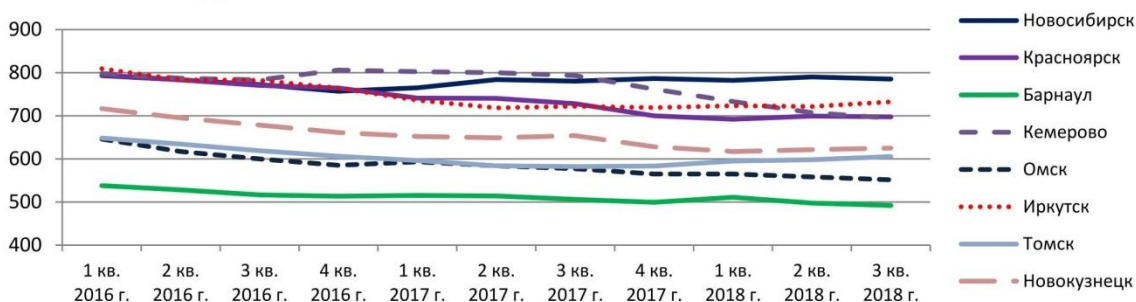


Торговая недвижимость городов Сибири

Динамика цен предложения по торговым помещениям,
3 кв. 2018 г. по сравнению с 4 кв. 2017 г.

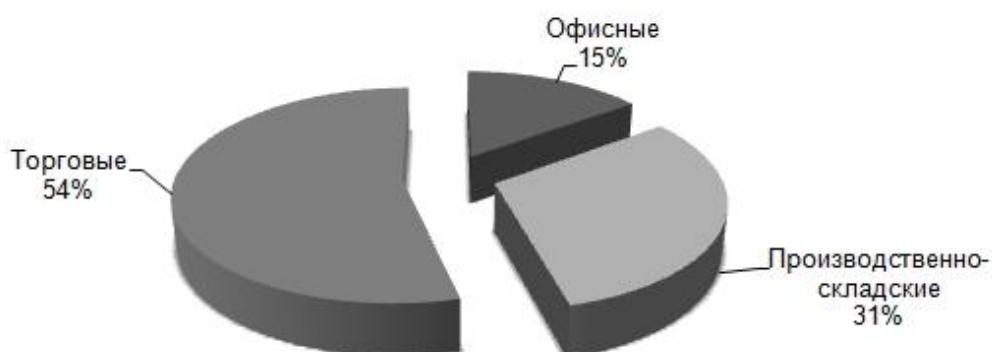


Средние арендные ставки по свободным торговым
помещениям, руб. за 1 кв. м в месяц



Коммерческая недвижимость Новосибирской области: рост цен по торговым помещениям на 3,9%

Структура объектов, предложенных к продаже
на вторичном рынке коммерческой недвижимости,
2 полугодие 2018 г.



Во 2 полугодии 2018г. средние удельные цены предложения снизились по производственно-складским и офисным помещениям на 1,4% и 0,1% соответственно, по торговым объектам цены выросли на 3,9%.

Объем предложения на рынке коммерческой недвижимости в 2018 году в целом по России вырос на 17%, тогда как спрос и цены, наоборот, упали на 6%. Об этом свидетельствуют данные отчета, подготовленного сервисом онлайн-объявлений «Авито Недвижимость» для «Известий». Колебания на валютном рынке вынуждают российских бизнесменов проявлять осторожность в покупке площадей: за год вырос интерес только к помещениям свободного назначения и

гостиницам. Причем последнее можно объяснить проведением чемпионата мира по футболу, говорят в компании. Эти данные отражают картину по стране в целом, тогда как ситуация в сфере дорогой недвижимости, расположенной преимущественно в Москве и городах - миллионниках, более радужная. В этом году на офисном рынке столицы ожидается рекорд по объему сделок аренды и продажи — 2 млн. кв. м.

Спрос на все типы коммерческой недвижимости, кроме гостиниц и помещений свободного назначения, упал. Сильнее всего это было заметно в сфере торговли (-11%), затем — в сфере общепита (-8%), производственной и складской недвижимости (-6%) и, наконец, офисов (-5%). Данные за январь–октябрь 2018 года для «Известий» подготовили в «Авито Недвижимость». Спрос на помещения под гостиницы при этом вырос на 2%, объекты свободного назначения — на 3%.

Объекты свободного назначения интересны инвесторам благодаря своей инвестиционной привлекательности, так как их можно быстро перепродать, и низкой стоимости — в среднем около 10 млн. рублей за объект, отмечается в отчете компании. По состоянию на октябрь 2018 года этот вид недвижимости занимает почти половину всего предложения на рынке (45%). На втором месте — торговые помещения (22%), на третьем — офисы (14%). Меньше всего было предложений о продаже помещений для общепита (2%).

Спрос на коммерческую недвижимость



По сравнению с октябрём прошлого года общий объём предложения вырос на 17%.

Финансовые вложения в арендную недвижимость — это всегда крупный и дорогой инвестиционный проект, требующий стабильности и уверенности в среднесрочной перспективе. В условиях колебаний на валютном рынке и угрозы новых санкций российские бизнесмены проявляют осторожность. Этим и вызвано снижение спроса на коммерческую недвижимость.

Отели стали самым дорогим типом коммерческой недвижимости — их средняя стоимость составила 38,6 млн. рублей за объект. Впрочем, есть цены на любой кошелек. Например, можно приобрести гостиничный СПА-комплекс в пригороде Ялты за 2,4 млрд. рублей или небольшой деревенский отель в Новгородской области за 901 тыс. рублей.

Как и спрос, цены в среднем по рынку упали на 6%. Выросла только стоимость производственных площадей и помещений свободного назначения (на 7%). Подешевели сильнее всего офисы, в среднем на 26%. Гостиницы — на 3%, склады — на 11%, торговые площади — на 14%.

Данные сервиса «Авито», через который в основном реализуется средний сегмент коммерческой недвижимости, соответствуют наблюдениям международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield. Об этом сообщил «Известиям» ее партнер, руководитель департамента исследований и аналитики по Восточной Европе Денис Соколов. Однако тенденция на рынке дорогих объектов, основная часть которых продается и сдается в аренду через брокеров, иная.

В этом сегменте мы в 2018 году не увидели снижения спроса. Наоборот, в текущем году на офисном рынке Москвы ожидается рекорд по объему сделок аренды и продажи — 2 млн. кв. м, — привел пример эксперт.

Ставки аренды на самые качественные помещения выросли на 10-15%, в то время как на офисы среднего уровня с плохой транспортной доступностью они снизились на 5%.

В офисном сегменте столицы наблюдался рост спроса на покупку объектов примерно на 10% относительно прошлого года.

По итогам года в CBRE ожидают снижения объема инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости. Причем российские компании вложат в 2018-м вдвое меньше средств по сравнению с прошлым годом. По предварительным данным, объем инвестиций составит порядка \$3,2 млрд. (или 200 млрд. рублей). Это на 38% ниже показателя в 2017 года и на 30% — 2016-го. В то же время примерно по 30% от общего объема сделок еще идут переговоры. В компании указывают на отложенный инвестиционный спрос и ожидают, что в 2019 году объем инвестиций вырастет до \$4 млрд.

На удлинении процесса принятия решения и настрое инвесторов сказывались новые санкционные ограничения, чемпионат мира по футболу, возросшая волатильность на валютных и сырьевых рынках, а также отчасти замедление экономического роста.

Второй год подряд в лидерах инвестиционного рынка остается торговая недвижимость. В 2018 году, по прогнозам CBRE, вложения в этот сектор увеличились на 8 п.п., до 38%.

Несмотря на падение показателей, коммерческая недвижимость в России остается привлекательным бизнесом. По данным Cushman & Wakefield, доходность этого сегмента в нашей стране составляет около 10%, тогда как в Западной Европе она редко превышает 4%.

Типизация объектов в зависимости от их местоположения.

Новосибирский район Новосибирской области в данное исследование не входит.

Для целей данного исследования мы объединили районы Новосибирской области в 4 зоны:

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Новосибирской области
1	Ближайшие к Новосибирску районы области	Колыванский, Коченевский, Ордынский, Искитимский, Тогучинский, Мошковский
2	Районы среднего удаления от Новосибирска	Сузунский, Черепановский, Масялянинский, Болотнинский, Чулымский
3	Центральная часть Новосибирской области	Барабинский, Здвинский, Краснозерский, Доволенский, Кочковский, Каргатский, Куйбышевский, Северный, Убинский
4	Западная часть Новосибирской области	Кыштовский, Венгеровский, Татарский, Купинский, Баганский, Карасукский, Усть-Таркский, Чановский, Чистоозерный



3.4. Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки

На стоимость объекта оценки оказывает влияние многообразие факторов внешней и внутренней среды:

1. Экономические факторы:

- спрос на объект оценки;
- доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;
- продолжительность получения доходов;
- риск, связанный с объектом;
- степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);
- степень ликвидности объекта оценки;
- ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект;
- затраты на создание аналогичных объектов;
- соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты;
- инфляция, покупательская способность и др.

2. Социальные факторы:

- наличие и развитость инфраструктуры;
- демографическая ситуация (численность прирост, уровень рождаемости и смертности, плотность, миграция населения);
- и др.

3. Политические факторы:

- состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
- политико-правовая ситуация в стране;
- политика правительства и местных органов власти;
- и др.

4. Географические факторы, состояние окружающей среды:

- климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия.

5. Научно-технические факторы:

- технология и организация строительства;
- затраты на строительство и др.

Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Спрос, предложение и рыночная стоимость недвижимости зависят от многих факторов:

1. Экономические (экономическая ситуация в стране, в регионе, ставки процента, тарифы на электроэнергию).
2. Физические (земля, почва, климат, дороги, местоположение).
3. Социальные (тенденции в отношении численности населения, его омоложение, уровень преступности).
4. Административные (строительные нормы и правила, налоговая и финансовая политика).

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене.

Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;

- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:

- фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;
- фактор замещения (взаимозаменитель) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;
- фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);
- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конфетного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;
- взаимосвязь между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами. Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;
- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, по социальным договорам и т.п.);
- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный для себя объект.

Все это приводит к тому, что «истинная» рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости никому не известна, и в результате многие объекты продаются и много дороже, и много дешевле их оценочной стоимости.

Посредники (риелторы, оценщики) говорят, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор.

Оценка недвижимости - это научно обоснованное мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта и процесс определения стоимости объекта.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую предполагается продажа объекта на дату оценки в результате коммерческой сделки в условиях рыночной конкуренции между добровольным продавцом и добровольным покупателем после всестороннего маркетинга.

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

Так же ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование объекта.

Ценообразующие факторы различаются по уровням влияния:

Факторы влияния 1-го уровня (страна)

1. Экономические: налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения
2. Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
3. Социальные: структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности, семейность; плотность заселения.
4. Физические: экология; природные ресурсы; географические; сейсмические, технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические.
5. Политические: законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии, зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

Факторы влияния 2-го уровня (город, район)

1. Местоположение: транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность, размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение.
2. Физические характеристики: физические параметры; функциональная пригодность и использование состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации.
3. Условия продаж: залоги и заклады; особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей
4. Временные факторы: дата оценки, дата известных сделок по аналогам.
5. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки, условия выделения средств

Факторы влияния 3-го уровня (здание)

1. Архитектурно-строительные: объемно— планировочные показатели
 2. Финансово-эксплуатационные: доходы, эксплуатационные расходы; стоимость строительства
- Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административные (наличие или отсутствие ограничений со стороны государства, регулирующая роль государства и местных административных органов, налоговый режим);
- экономические (цены на объекты недвижимости, конкуренция, уровень экономического развития рынка, уровень доходов населения, деловая активность населения, услуги кредитно-финансовых организаций, объемы строительства новых объектов недвижимости);
- социальные (привлекательность региона, структура и состав населения местности, уровень развития социальной инфраструктуры);
- экологические (наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий, наличие вредных выбросов, избыточный шум).

Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относится демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуры.

Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества.

К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся:

- занятость населения;
- средняя заработная плата;
- степень экономического развития района;
- уровень цен;
- доступность и условия кредита под покупку жилья и т.д.

Фактор государственного регулирования на всех уровнях оказывает на имущественные стоимости большое влияние. К сфере государственного регулирования относятся:

- ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства;
- коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт;
- федеральная и местная налоговая полиция;
- специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное становление арендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т.д.).

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами

потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием промышленного предприятия, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Оценщики пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Сфера недвижимости не всегда легко приспосабливается к новым предпочтениям потребителей, и поэтому часто опаздывает.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ордынский район (территория, население, инфраструктура, экономика)

Ордынский район один из приобских районов, расположен в южной части центрально-восточной зоны Новосибирской области. Географической особенностью района является разделение его Новосибирским водохранилищем на 2 неравные части: большую – левобережную и меньшую – правобережную.

В районе имеется 39 населённых пунктов, наиболее крупными из которых являются Верх-Ирмень, Кирза, Вагайцево, Пролетарский, Красный Яр. На территории района располагается большая часть Новосибирского водохранилища, имеется большое количество маловодных рек.

Район граничит с Кочковским, Чулымским, Коченевским, Новосибирским сельским, Искитимским, Сузунским районами и Алтайским краем.

Площадь района составляет 4748 квадратных километров и по конфигурации представляет неправильной формы овал, вытянутый по направлению с северо-востока на юго-запад протяженностью около 120 километров и имеющий ширину около 70 километров.

От райцентра до г. Новосибирска по автодороге 105 км. Протяженность дорог общего пользования в районе 1041,7 км, в том числе с твердым покрытием - 718,3 км (69 %).

Ордынский район состоит из 21 объединенных общей территорией муниципальных образований. По состоянию на 01.01.2008 года в 40 населенных пунктах района проживают 40706 человек, в том числе 30095 человек в сельской местности и 10611 в районном центре - р. п. Ордынское. Зарегистрировано и действует на территории района 815 организаций, кроме того, более 1000 частных предпринимателей. Работают филиалы банков: акционерного коммерческого сберегательного банка Российской Федерации и ОАО «Левобережный банк» , ОАО "Россельхозбанк" . Для обслуживания население района филиал Сберегательного банка открыл внутренние структурные подразделения в 20 населенных пунктах.

Ордынский район один из крупнейших сельскохозяйственных районов Новосибирской области. Производством сельскохозяйственной продукции занято 15 сельскохозяйственных предприятий, 424 крестьянских фермерских хозяйств и личные подсобные хозяйства населения. Сельское хозяйство специализируется на выращивании зерновых и зернобобовых культур. Развито мясомолочное животноводство. Во всех категориях хозяйств в 2007 году произведено 70,6 тыс. тонн молока и 5,1 тыс. тонн мяса, собрано 193,3 тыс. тонн зерна при средней урожайности 20,6 цн/га. Продуктивность молочного стада в сельскохозяйственных предприятиях составила 5807 кг на фуражную корову. Более 20 % объема молока и 41 % производства мяса в целом по району производится в личных подсобных хозяйствах. Промышленность в районе представлена пищевыми и деревообрабатывающими предприятиями, работающими на местном сырье. Кроме того, в сельскохозяйственных предприятиях имеются цеха по переработке сельскохозяйственной продукции. Ежедневно цехами вырабатывается более 60 тонн молочной продукции и до 2,5 тонн колбасных и мясных изделий. Потребительский рынок района развивается динамично и характеризуется высокой насыщенностью товарами и услугами. По продаже товаров и по оказанию платных услуг на душу населения район находится в числе первых среди сельских районов области.

Последние годы экономика района по ряду показателей демонстрирует устойчивый рост. По уровню социального и экономического развития район стабильно входит в первую пятерку сельских районов области.

Муниципальное образование Петровский сельсовет Ордынского района Новосибирской области. Общая площадь МО всего 23200 га. Протяженность автомобильных дорог 27 км, в том числе с твердым покрытием 8 км. В муниципальное образование Петровского сельсовета входит три поселка: п.Петровский, п.Борисовский, п.Бугринская Роща.

Удаленность от райцентра – 20 км., от областного центра – 120 км. Население составляет – 1569 человек в том числе:

- работающего населения – 560 человек,
- пенсионеров – 413 человек,
- учащихся детей – 148 человек,
- неработающих – 193 человека

- работающие за пределами МО – 150

- дети от 0 до 7 лет – 105 человек

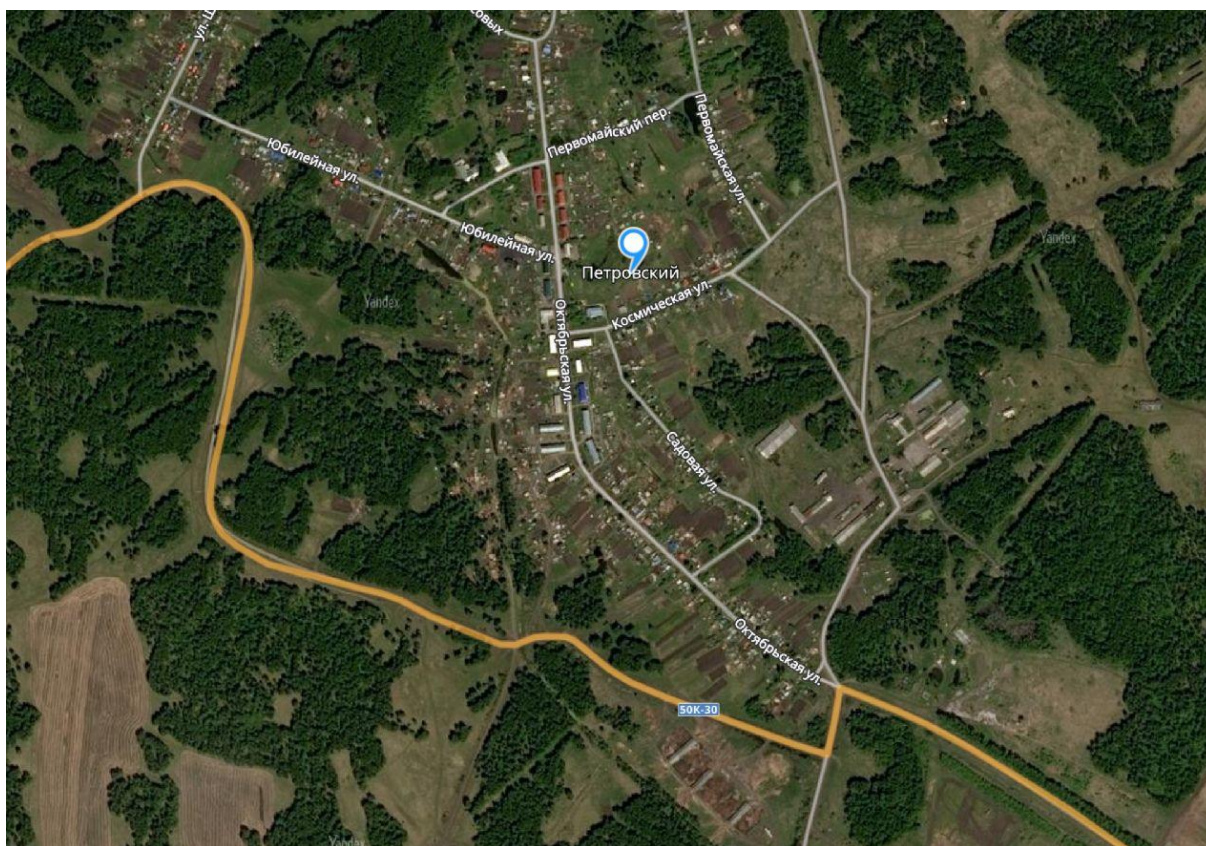
На территории МО находится 12 организаций.

1. Администрация Петровского сельсовета;
2. ОАО «Новопетровское»;
3. Петровский сельский Дом Культуры, библиотека;
4. Петровская врачебная амбулатория;
5. МБОУ Петровская СОШ;
6. Отделение «Почты России»;
7. Отделение Сбербанка;
8. ООО «ВТК»;
9. ТСЖ «Петровский», ТСЖ «Надежда»;
10. Ордынское Райпо;
11. Частные магазины – 12 ;
12. Парикмахерская «Стиль»;

Крестьянско-фермерских хозяйств на территории МО – 3.

На территории МО находится 89 многоквартирных домов, в том числе 20 двухэтажных домов.

Объекты оценки расположены в п. Петровский на территории муниципального образования Петровский сельский совет, Ордынского района Новосибирской области. Используются для сельскохозяйственного производства. Ожидаемый спрос на данный объект оценки: низкий (обусловлено местоположением и состоянием зданий). Состояние подъездных путей (грунтовая дорога) - удовлетворительное.



Источник информации: <https://youkarta.ru/novosibirskaia-obl/rajon-ordynskij/petrovskij-selsovet/>

Таблица 4.1.

№ п/п	Наименование объекта оценки/площадь кв.м. / местоположение объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию	Фундамент/материал стен/кровля/пол/перекрытия/окна /двери/коммуникации	Объем куб., м./ высота, м.
1	Автогараж, площадью 852,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:900	1989	Ж/бетонный/кирпич/шифер/ж/бетонные плиты/нет/деревянные/деревянные/электричество	6182/6,8
2	Склад запчастей, площадью 556,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:901	1973	Столбы/прочие материалы/металл/грунтовый/нет/нет/металлические/нет	2717/4,8
3	Контора стройотдела, площадью 68,2 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:902	1983	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/бетонный/деревянные утепленные/деревянные/деревянные/электричество	231/2,6
4	Автогараж, площадью 1580,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:904	1978	Ж/бетонный/бетонные блоки/шифер/бетонный/нет/деревянные/металлические/электричество	9664/5,8
5	Склад строительных материалов, площадью 302,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:905	1983	Ж/бетонный/прочие материалы/шифер/бетонный/нет/нет/деревянные/нет	1149/3,8
6	Столярная мастерская, площадью 222,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:906	1972	Ж/бетонный/прочие материалы/шифер/бетонный/деревянные/деревянные/деревянные/электричество	922/3,0-4,7
7	Пилорама Р-63-55, площадью 255,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:907	2001	Столбы металлические/дощатые/шифер/дощатый/нет/деревянные/деревянные/электричество	1254/4,7
8	Диспетчерский пункт, площадью 166,3 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:908	1980	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/бетонный/деревянные утепленные/деревянные/деревянные/электричество	578/2,5
9	Стойка комбайнов, площадью 3581,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:910	1992	Металлические столбы/металл/шифер/нет/нет/нет/металлические/электричество	21487/5,8
10	Земельный участок, площадью 40100,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:619	—	Земли сельскохозяйственного назначения/для обслуживания зданий (ОАО «Петровское» - РТМ, гараж)	—
11	Телятник, площадью 1352,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:71	1985	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	5774/3,5
12	Коровник № 6, площадью 1567,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:72	1987	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	5562/3
13	Коровник, площадью 1899,7 кв.м.,	1986	Ж/бетонный/из ж/б сегментов/	9184/4,4

	Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:73		шифер/ бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	
14	Земельный участок, площадью 37769,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:621	—	Земли сельскохозяйственного назначения/для обслуживания зданий (ОАО «Петровское» - стройотдел)	—
15	Коровник, площадью 1813,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:75	1986	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	7980/4,4
16	Коровник № 2, площадью 3542,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:76	1987	Ж/бетонный/крупноблочные/шифер/ бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	17401/4,4
17	Зерносклад, площадью 914,9 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:54	н/у	Ж/бетонный/бетонные/шифер/бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	4554/4,5
18	Весовая, площадью 53,5 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:56	1976	Ж/бетонный/крупноблочные/шифер/ бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	219/2,5
19	Зерносклад, площадью 1283,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:57	н/у	Ж/бетонный/крупнопанельные/шифер/ бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	7404/5,3
20	Зерносклад, площадью 2170,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:58	н/у	Ж/бетонный/из прочих материалов/шифер/ бетонный/нет/деревянные/деревянные/электричество	16932/7,6

Системы инженерного обеспечения по всем объектам	
отопление	Нет
водопровод	Нет
электросети	Есть
канализационная сеть	Нет
тротуары	Нет
уличное освещение	Нет
транспортная доступность	удовлетворительная
Ближайшие населенные пункты	п. Борисовский – 9,3 км До районного центра р.п. Ордынское 33 км.
Ближайшие крупные магистрали	автомобильная дорога К-17р -Петровский-Большеникольское-Чулым (в гр. района)
Ближайшая железнодорожная станция	г. Чулым – 94 км.
Тип застройки в районе местоположения объекта оценки	в 2 км. от частных жилых домов
Состояние здания	Требуется капитальный ремонт зданий: частичное разрушение стен, внутренней отделки (оштукатуривания, покраски, полов), замены электропроводки, частичной замены стропильной конструкции, перекрытий, кровли, замены – ремонта дверей окон

Источник: Данные заказчика, визуальный осмотр

4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком:

Правоустанавливающие документы (право подтверждающие документы):	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 13.09.2016 года, 10.11.2016 года
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и другие документы:	Кадастровые паспорта зданий: №54/201/16-466532, № 54/201/16-466521, №54/201/16-466530, № 54/201/16-466414, № 54/201/16-466407, № 54/201/16-466415 от 16.09.2016 года, № 54/201/16-442103, № 54/201/16-442867, № 54/201/16-442841, № 54/201/16-442567, № 54/201/16-442851, № 54/201/16-442590, № 54/201/16-442762, № 54/201/16-442889, № 54/201/16-442876, № 54/201/16-442664, № 54/201/442650 от 31.08.2016 года, № 54/201/16-305730 от 02.06.2016 года Кадастровые выписки о земельном участке: № 54/201/16-533180, № 54/201/16-535721 от 31.10.2016 года Справка о балансовой стоимости Реквизиты заказчика

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать наиболее эффективное его использование (НЭИ).

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешенным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

5.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного

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

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он не застроен, поэтому наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть наилучшим, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наилучшем использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако, при этом очень важен учет ограничений.

Заключение

В связи с тем, что помещения, для которых определяется рыночная стоимость, являются не жилыми, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как свободного, по нашему мнению, является в данном случае некорректным. После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного, с учетом физически возможного и законодательно разрешенного, является его текущее использование, а именно использование для строительства и обслуживания нежилых зданий сельскохозяйственного назначения.

5.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на стандартных четырех критериях:

Физически возможные варианты использования: здесь необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений, а также возможность перепрофилирования объекта. Техническое состояние, размер, проектные характеристики позволяют использовать жилое помещение по своему прямому назначению.

Законодательно разрешенное использование: в том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. На момент оценки не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов по ограничению использования имеющихся улучшений. Разрешенное использование не предполагает коммерческой деятельности

Варианты использования, приносящие прибыль: из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования улучшений выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Финансово целесообразные и максимально эффективные варианты использования текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Анализ и выводы по анализу НЭИ

Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости (здания и земельные участки предназначены для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, сельскохозяйственной техники) - определить варианты дальнейшего их использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – возможным вариантом является, использование объектов оценки в соответствии с их текущим назначением было бы целесообразно и экономически выгодно.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Оцениваемое недвижимое имущество относится к категории нежилой недвижимости.

База оценки выбирается исходя из цели оценки, класса и категории недвижимого имущества. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые как стоимость, в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа недвижимого имущества на дату оценки:

Рыночная стоимость

Понятие “рыночная стоимость”, используемое в настоящем отчете, определяется следующим образом (статья 3, пункт 6 Федеральных Стандартов Оценки № 2 “Цели оценки и виды стоимости (ФСР № 2)”):

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

1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по

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

Рыночная стоимость понимается как стоимость объектов оценки, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

Неотъемлемой частью определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость имущества при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

К нерыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые расчетным путем, либо исходя из их потребительских характеристик, либо на основе предварительно определенной рыночной стоимости.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества обычно используют три подхода.

Подходы к оценке:

Доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков) представляют собой метод, который преобразуют величину дохода, ожидаемого в будущем, в текущую стоимость. Инвестор получает доход на свои капиталовложения, а так же возврат всех или части своих инвестиций в конце инвестиционного периода (реверсия). Стоимость инвестиций в конце инвестиционного периода может быть такой же, большей или меньшей, чем первоначальный объем капиталовложений. Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Благоразумный инвестор взвешивает риск инвестиций по сравнению с потенциальным ростом стоимости имущества.

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. При этом, рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или предложены в продажу, затем, делаются поправки на различия (корректировки), которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы о стоимости объектов могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Затратный подход показывает восстановительную стоимость объекта с учетом его износа. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благо разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта. Оценка объекта таким подходом осуществляется использованием мультипликатора или тренда для приведения исторической стоимости к настоящему моменту.

Метод оценки - способ расчета объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект или аналог.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, может быть признана, рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке и даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Приведенные выше определения взяты из Федерального Закона «Об оценочной деятельности» и Стандартов оценки.

“Физический износ (физическое ухудшение)” – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. Физический износ может быть устранимым – когда затраты на исправление дефекта не превосходят стоимость, которая будет при этом добавлена, и неустранимый, который предполагает, что затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, он считается неустранимым.

“Моральное устаревание (моральный износ)” означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость имущества.

“Экономическое устаревание” вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку.

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г., Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

1. Определение задания на оценку:

- осмотр объекта подлежащего оценке;
- цель оценки;
- дата оценки.

2. Составление плана оценки:

- определение требований к информации;
- предоставление предложений об условиях выполнения оценки.

3. Сбор и проверка информации:

- интервью с собственниками (руководителями);
- исследования рынка продаж аналогичных объектов и факторов, влияющих на цены сделок.

4. Применение уместных подходов к оценке:

- использование традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости.

5. Согласование:

- обзор факторов в их связи с принципами оценки;
- логические рассуждения;
- окончательное заключение о стоимости.

6. Составление и оформление отчета об оценке стоимости объекта.

Составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- Право устанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами третьих лиц;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки;

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

К оценке рыночной стоимости ставки арендной платы можно применить три разных подхода (желательно все три – для уверенности в том, что это и в самом деле «наиболее вероятная» цена). При этом, однако, нужно поддерживать предложенный алгоритм ссылкой на аксиому теории

оценки. Опора на аксиому позволяет, при необходимости, обойтись в оценке рыночной стоимости ставки арендной платы только одним из трех упомянутых подходов:

- при наличии достаточного количества рыночных данных безусловное предпочтение отдается методу сравнительного анализа арендных договоров или предложений по ставкам арендной платы;

- на «пассивном» рынке недвижимости или для «пассивного» сегмента этого рынка (но при развитом рынке капитала) оценщикам (и управляющим объектами) приходится использовать описанный выше «метод компенсации затрат доходами»;

- если нет рынка недвижимости и слабо рынок альтернативных инвестиций, то для оценки ставки арендной платы остается единственная возможность – применить упомянутый выше «метод добавочной продуктивности недвижимости».

8.1. Обоснование отказа от использования сравнительного и затратного подходов

Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, наиболее точно отражает цену, которая может сложиться на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным с применением сравнительного подхода, придается наибольший вес при хорошо развитом рынке недвижимости. В связи с тем, что рынок аренды промышленной недвижимости и оборудования в Новосибирской области практически не развит, при расчете рыночной стоимости тем самым исключается применение сравнительного подхода. Применение сравнительного подхода в данном случае нецелесообразно ввиду отсутствия развитого конкурентного рынка аренды муниципального имущества в сельской местности и отсутствия достоверной информации о таких сделках и объектах-аналогах.

Затратный подход наиболее применим для недавно построенных объектов. Но применение затратного подхода зачастую приводит к значительному искажению стоимости индивидуального сложносоставного объекта оценки, особенно объекта оценки, не являющегося продуктом массового серийного производства. Затратный подход также неприменим в силу самой специфичности объектов оценки – права первичной аренды муниципального имущества не имеют затратной составляющей своей стоимости на свободном рынке. Оценщик в данном случае не считает возможным применение затратного подхода к оценке права аренды, но использует затратный подход (для оценки зданий) и сравнительный (рыночный) подход (для оценки земельных участков), как промежуточные для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки с помощью доходного подхода.

Оценка доходным подходом отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого метода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческого назначения.

Стоимость, полученная с применением доходного подхода, наиболее точно отражает цену, которая может сложиться на рынке аренды муниципального имущества.

Заключение

После обзора существующих методов оценки и анализа имеющейся информации по объекту оценки, Оценщик пришел к заключению, что из перечисленных методов наиболее обеспечен исходной информацией метод обратной капитализации (доходный подход).

Таким образом, в рамках настоящего отчета для оценки собственно объекта оценки применяется только доходный подход.

8.2. Доходный подход

Самой распространенной формой имущественного договора, предоставляющей право пользования имуществом без получения права собственности, является договор аренды. Аренда представляется достойной альтернативой приобретению имущества в собственность в случае временного характера пользования имуществом или при отсутствии необходимых для покупки средств.

Именно поэтому при принятии решения о возможности аренды необходимого имущества, будь то недвижимость, земельный участок, оборудование, транспортное средство, арендатору необходима справедливая оценка арендной платы. В том случае, если одной из сторон договора аренды является государство или муниципальное образование, оценка стоимости аренды с привлечением независимого оценщика является обязательной.

Оценка арендной ставки проводится с использованием максимально доступного количества информации об арендуемом объекте: месторасположение, техническое состояние, обеспеченность инженерными системами и транспортными коммуникациями, наличие развитой инфраструктуры и

т.п. Немаловажным фактором при оценке стоимости аренды является содержание имущественного договора: срок аренды, права арендатора, наличие в договоре обременений и ограничений пользования. Кроме того, учитываются региональные особенности, соотношение спроса-предложения на конкретном рынке и многие другие факторы. При отсутствии информации о рыночных ценах по аренде данного конкретного вида имущества оценка аренды может производиться, исходя из рыночной стоимости этого имущества и ожидаемой нормы рентабельности у арендатора.

Право на аренду имущества - недвижимости, земли, оборудования или транспорта - само по себе является серьезным активом предприятия и может использоваться как товар, т.е. выступать объектом купли-продажи. При этом необходимо учитывать, что право аренды может быть оценено и как отрицательная величина, если текущая арендная плата значительно превышает сложившуюся на рынке и, таким образом, право аренды может выступать в роли пассива и снижать общую стоимость предприятия. При реорганизации компании (слиянии, поглощении) или покупке бизнеса в целом оценка права аренды позволит получить справедливую стоимость компании с учетом всех факторов. Кроме того, оценка права аренды может потребоваться при получении финансирования под залог этого права или в целях повышения эффективности управления и принятия инвестиционных решений.

Арендная плата за пользование имуществом (объектами оценки) в рамках данного отчета рассчитана доходным подходом (методом обратной капитализации):

$\text{Арендная Плата годовая} = \text{Рыночная стоимость} * \text{Ставка капитализации}$

Ставка капитализации принимается равной ставке рефинансирования Центрального Банка России.

На дату оценки 05.07.2019 ключевая ставка (ставка рефинансирования) ЦБ РФ составляет 7,75 % годовых (<http://cbr.ru/press/keypr/>).

Рыночная стоимость объектов права – сооружений (перечень объектов - раздел 4 отчета, Таблица 4.1.) определяется затратным подходом.

СБОРНИК № 26, таблица № 121

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ГАРАЖИ ДЛЯ АВТОМАШИН

Характеристика. Здания кирпичные, с асбестоцементной кровлей, с печным отоплением, вытяжной вентиляцией, смотровой ямой и электроосвещением; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.

Таблица 8.2.1.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Автогараж	6182	11,3	69856,6	0,7	20956,98
ИТОГО						20956,98
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						20956,98
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						6540,98
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						633 036,23
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						971 078
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						971 078

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Автогараж, объем 6182,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 года составила:

971078 (Девятьсот семьдесят одна тысяча семьдесят восемь) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 124
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ. КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения
ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
РАЙОННЫЕ БАЗЫ СНАБЖЕНИЯ СИСТЕМЫ «СЕЛЬХОЗТЕХНИКА»
МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ СКЛАД

Характеристика

Тип I. Стены кирпичные.

Тип II. Стены - железобетонный каркас с заполнением кирпичной кладкой.

Фундаменты железобетонные и бутобетонные; покрытие железобетонное; кровля рулонная; полы асфальтобетонные и дощатые. Учтены центральное отопление, водопровод, электроосвещение и грозозащита. Группа капитальности II.

Таблица 8.2.2.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Склад запчастей	2717	9,1	24724,7	0,55	11126,12
ИТОГО						11126,12
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						11126,12
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						3472,62
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						336 080,58
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						515 548
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						515 548

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Склад запчастей, объем 2717 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

515548 (Пятьсот пятнадцать тысяч пятьсот сорок восемь) рублей.

СБОРНИК № 18, Таблица № 59
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ. ИМЕЮЩИХСЯ ВО МНОГИХ ОТРАСЛЯХ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА. ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

ОТДЕЛ II ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ

ПРОХОДНЫЕ КОНТОРЫ 1 - 2 - ЭТАЖНЫЕ

Характеристика зданий

Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены деревянные рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные). Перекрытия деревянные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства. Группа капитальности IV.

Таблица 8.2.3.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
-------	--------------	-------------------------	---	--	-------------------	---

1	Контора стройотдела	231	24,4	5636,4	0,36	3607,30
ИТОГО						3607,30
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						3607,30
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						1125,89
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						108 963,65
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						167 150
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						167 150

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Конторы стройотдела, объем 231 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

167150 (Сто шестьдесят семь тысяч сто пятьдесят) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 121

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ. КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ГАРАЖИ ДЛЯ АВТОМАШИН

Характеристика

Здания кирпичные, с асбестоцементной кровлей, с печным отоплением, вытяжной вентиляцией, смотровой ямой и электроосвещением; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.

Таблица 8.2.4.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Автогараж	9664	11,3	109203,2	0,7	32760,96
ИТОГО						32760,96
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						32760,96
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						10225,18
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						989 592,71
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						1 518 035
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						1 518 035

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Автогаража, объем 9664,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

1518035 (Один миллион пятьсот восемнадцать тысяч тридцать пять) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 46

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том IV. Подсобные производства, дорожное хозяйство, внешнее водоснабжение и канализация, газоснабжение и другие здания и сооружения, специфические для сельского хозяйства

Отдел I. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Раздел 3. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

СТРОЙДВОРЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ УПРАВЛЕНИЯ

Характеристика. Фундаменты ленточные бутовые или бетонные; стены кирпичные сплошной кладки или из блоков. Перекрытия железобетонные, совмещенные с кровлей.

Таблица 6.2.5.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Склад строительных материалов	1149	10,1	11604,9	0,4	6962,94
ИТОГО						6962,94
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						6962,94
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						2173,24
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						210 325,79
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						322 640
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						322 640

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Склада строительных материалов, объем 1149,0 м3, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:*

322640 (Триста двадцать две тысячи шестьсот сорок) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 46

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том IV. Подсобные производства, дорожное хозяйство, внешнее водоснабжение и канализация, газоснабжение и другие здания и сооружения, специфические для сельского хозяйства

Отдел I. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Раздел 3. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

СТРОЙДВОРЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ УПРАВЛЕНИЯ

Характеристика. Фундаменты ленточные бутовые или бетонные; стены кирпичные сплошной кладки или из блоков. Перекрытия железобетонные, совмещенные с кровлей.

Таблица 8.2.6.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Столярная мастерская	922	10,1	9312,2	0,4	5587,32
ИТОГО						5587,32
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						5587,32
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1

Поправка на отсутствие необходимых улучшений	0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений	1
Поправка на сейсмичность	1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.	1743,88
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)	96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.	168 773,17
Прибыль предпринимателя, %	30
Неучтенные косвенные издержки, %	18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.	258 898
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:	258 898

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Столярная мастерская, объем 922,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

258898 (Двести пятьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто восемь девять) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 46

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том IV. Подсобные производства, дорожное хозяйство, внешнее водоснабжение и канализация, газоснабжение и другие здания и сооружения, специфические для сельского хозяйства

Отдел I. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Раздел 3. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

СТРОЙДВОРЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ УПРАВЛЕНИЙ

Характеристика. Фундаменты ленточные бутовые или бетонные; стены кирпичные сплошной кладки или из блоков. Перекрытия железобетонные, совмещенные с кровлей.

Таблица 8.2.7.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Пилорама Р-63-55	1254	10,1	12665,4	0,25	9499,05
ИТОГО						9499,05
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						9499,05
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						2964,79
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						286 932,70
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						440 155
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						440 155

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Пилорама Р-63-55, объем 1254,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

440155 (Четыреста сорок тысяч сто пятьдесят пять) рублей.

СБОРНИК № 18, таблица № 4

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ ВО МНОГИХ ОТРАСЛЯХ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА. ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные и деревянные. Стены деревянные. Колонны деревянные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы глинобетонные, дощатые и

бетонные. Перегородки деревянные.. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопровода» канализацией и электроосвещением. Группа капитальности IV.

Таблица 8.2.8.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Диспетчерский пункт	578	15,4	8901,2	0,7	2670,36
ИТОГО						2670,36
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						2670,36
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						833,46
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						80 662,13
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						123 736
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						123 736

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Диспетчерский пункт, объем 578,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

123736 (Сто двадцать три тысячи семьсот тридцать шесть) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 109

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ. КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ГАРАЖИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ 50 КОМБАЙНОВ

Характеристика

Тип I. Покрытие железобетонное, кровля рулонная. Группа капитальности II.

Тип II. Покрытие с кровлей из асбестоцементных листов усиленного профиля. Группа капитальности II.

Здания одноэтажные; фундаменты и каркас здания из сборного железобетона; стены кирпичные; полы землебитные. Учтено электроосвещение

Таблица 8.2.9.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Стоянка комбайнов	21487	5,29	113666,23	0,55	51149,80
ИТОГО						51149,80
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						51149,80
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						15964,61
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						1 545 054,63
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						2 370 114
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом,						2 370 114

округленно, руб.:	
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно <i>Стоянка комбайнов, объем 21487,0 м3</i> , расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:	

2370144 (Два миллиона триста семьдесят тысяч сто сорок четыре) рубля.

СБОРНИК № 26, таблица № 13
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В
СОВХОЗАХ. КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И
ОРГАНИЗАЦИЯХ

Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

Отдел I. Животноводческие здания и сооружения

ТЕЛЯТНИКИ

Характеристика

Тип I. Здания с чердачным помещением. Фундаменты ленточные и железобетонные башмаки; стены из керамзитобетонных панелей и кирпичные перекрытия железобетонные; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности II.

Тип II. Здания без чердачного помещения (совмещенное покрытие). Фундаменты ленточные и столбчатые; стены кирпичные; покрытие деревянное или камышитовое по железобетонным прогонам; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности III.

Учтены центральное отопление, вентиляция, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, деревянные клетки, ограждения и бетонные кормушки.

Таблица 8.2.10.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Телятник	5774	9,9	57162,6	0,75	14290,65
ИТОГО						14290,65
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						14290,65
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						4460,32
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						431 669,98
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						662 182
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						662 182

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Телятник, объем 5774,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

662182 (Шестьсот шестьдесят две тысячи сто восемьдесят два) рубля.

СБОРНИК № 26, таблица № 1
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В
СОВХОЗАХ. КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И
ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

Отдел I. Животноводческие здания и сооружения

КОРОВНИКИ ДВУХРЯДНЫЕ И ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ МОЛОДНЯКА (СО СПЛОШНЫМИ СТЕНАМИ)

Характеристика

Тип I. Стены кирпичные. Группа капитальности III.

Тип II. Стены шлакобетонные. Группа капитальности III.

Здания с бутовыми ленточными фундаментами; перекрытия деревянные; кровля черепичная; полы кирпичные и в стойлах деревянные; кормушки и ограждения стоек деревянные.

Учтены канализация и вентиляция сельскохозяйственного типа, водопровод и электроосвещение.

Таблица 8.2.11.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Коровник № 6	5562	12,9	71749,8	0,8	14349,96
ИТОГО						14349,96
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						14349,96
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						4478,83
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						433 461,53
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						664 930
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						664 930

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Коровник № 6, объем 5562,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

664930 (Шестьсот шестьдесят четыре тысячи девятьсот тридцать) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 1

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

Отдел I. Животноводческие здания и сооружения

КОРОВНИКИ ДВУХРЯДНЫЕ И ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ МОЛОДНЯКА (СО СПЛОШНЫМИ СТЕНАМИ)

Характеристика

Тип I. Стены кирпичные. Группа капитальности III.

Тип II. Стены шлакобетонные. Группа капитальности III.

Здания с бугорными ленточными фундаментами; перекрытия деревянные; кровля черепичная; полы кирпичные и в стойлах деревянные; кормушки и ограждения стойл деревянные.

Учтены канализация и вентиляция сельскохозяйственного типа, водопровод и электроосвещение.

Таблица 8.2.12.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Коровник	9184	12,9	118473,6	0,8	23694,72
ИТОГО						23694,72
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						23694,72
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						7395,47
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						715 733,67
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						1 097 935
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						1 097 935

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Коровник, объем 9184,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

1097935 (Один миллион девяносто семь тысяч девятьсот тридцать пять) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 1

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

Отдел I. Животноводческие здания и сооружения

КОРОВНИКИ ДВУХРЯДНЫЕ И ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ МОЛОДНЯКА (СО СПЛОШНЫМИ СТЕНАМИ)

Характеристика

Тип I. Стены кирпичные. Группа капитальности III.

Тип II. Стены шлакобетонные. Группа капитальности III.

Здания с бутовыми ленточными фундаментами; перекрытия деревянные; кровля черепичная; полы кирпичные и в стойлах деревянные; кормушки и ограждения стойл деревянные.

Учтены канализация и вентиляция сельскохозяйственного типа, водопровод и электроосвещение.

Таблица 8.2.13.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Коровник	7980	12,9	102942	0,8	20588,40
ИТОГО						20588,40
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						20588,40
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						6425,94
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						621 902,73
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						953 999
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						953 999

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Коровник, объем 7980,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

953999 (Девяносто пятьдесят три тысячи девятьсот девяносто девять) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 1

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

Отдел I. Животноводческие здания и сооружения

КОРОВНИКИ ДВУХРЯДНЫЕ И ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ МОЛОДНЯКА (СО СПЛОШНЫМИ СТЕНАМИ)

Характеристика

Тип I. Стены кирпичные. Группа капитальности III.

Тип II. Стены шлакобетонные. Группа капитальности III.

Здания с бутовыми ленточными фундаментами; перекрытия деревянные; кровля черепичная; полы кирпичные и в стойлах деревянные; кормушки и ограждения стойл деревянные.

Учтены канализация и вентиляция сельскохозяйственного типа, водопровод и электроосвещение.

Таблица 8.2.14.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Коровник № 2	17401	12,9	224472,9	0,75	56118,23
ИТОГО						56118,23
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						56118,23
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						17515,32
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						1 695 133,06
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						2 600 334
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						2 600 334

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Коровник № 2, объем 17401,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

2600334 (Два миллиона шестьсот тысяч триста тридцать два) рубля.

СБОРНИК № 26, таблица № 169

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ЗЕРНОХРАНИЛИЩА МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ

Характеристика

Здания с кирпичными стенами, асбоцементной кровлей, деревянными перекрытиями, цементными полами для 1-го яруса, дощатыми по балкам для 2-го яруса; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.

Учтены вентиляция и электроосвещение.

Таблица 8.2.15.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Зерносклад	4554	9,2	41896,8	0,7	12569,04
ИТОГО						12569,04
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						12569,04
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						3922,98
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						379 666,24
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						582 408
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						582 408

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Зерносклад, объем 4554,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

582408 (Пятьсот восемьдесят две тысячи четыреста восемь) рублей.

СБОРНИК № 26, таблица № 22

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Том IV. Подсобные производства, дорожное хозяйство, внешнее водоснабжение и канализация, газоснабжение и другие здания и сооружения, специфические для сельского хозяйства

Отдел I. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Раздел 1. ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ПЕРЕРАБОТКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ

АВТОМОБИЛЬНЫЕ ВЕСЫ ГРУЗОПОДЪЕМНОСТЬЮ 30 т

Характеристика зданий

Надземная часть - стены из обыкновенного кирпича. Перекрытия из сборных железобетонных плит с круглыми пустотами. Кровля рулонная в три слоя. Подземная часть - фундаменты и стены подвала из сборных железобетонных блоков. Полы цементные и метлахские по бетонной подготовке. Электроосвещение.

Группа капитальности II.

Таблица 8.2.16.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Весовая	219	20,4	4467,6	0,7	1340,28
ИТОГО						1340,28
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						1340,28
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						418,32
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						40 485,12
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						62 104
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						62 104

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Весовая, объем 219,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

62104 (Шестьдесят две тысячи сто четыре) рубля.

СБОРНИК № 26, таблица № 169

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ЗЕРНОХРАНИЛИЩА МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ

Характеристика

Здания с кирпичными стенами, асбоцементной кровлей, деревянными перекрытиями, цементными полами для 1-го яруса, дощатыми по балкам для 2-го яруса; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.

Учтены вентиляция и электроосвещение.

Таблица 8.2.17.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Зерносклад	7404	9,2	68116,8	0,7	20435,04
ИТОГО						20435,04
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						20435,04

Климатический коэффициент	1,07
Поправка на капитальность	1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.	1,2
Территориальный коэффициент	1,03
Поправка на отклонение от строительного объема	1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений	0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений	1
Поправка на сейсмичность	1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.	6378,08
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)	96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.	617 270,27
Прибыль предпринимателя, %	30
Неучтенные косвенные издержки, %	18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.	946 893
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:	946 893

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Зерносклад, объем 7404,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

946893 (Девятьсот сорок шесть тысяч восемьсот девяносто три) рубля.

СБОРНИК № 26, таблица № 169

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ. КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР

Том I. Здания и сооружения производственного назначения

ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ЗЕРНОХРАНИЛИЩА МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ

Характеристика

Здания с кирпичными стенами, асбоцементной кровлей, деревянными перекрытиями, цементными полами для 1-го яруса, дощатыми по балкам для 2-го яруса; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.

Учтены вентиляция и электроосвещение.

Таблица 8.2.18.

№ п/п	Наименование	Объем, м3/ высота, м	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Зерносклад	16932	9,2	155774,4	0,77	35828,11
ИТОГО						35828,11
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						35828,11
Климатический коэффициент						1,07
Поправка на капитальность						1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.						1,2
Территориальный коэффициент						1,03
Поправка на отклонение от строительного объема						1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений						0,236
Поправка на наличие дополнительных улучшений						1
Поправка на сейсмичность						1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.						11182,48
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.07.2019 г.)						96,78
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.						1 082 240,53
Прибыль предпринимателя, %						30
Неучтенные косвенные издержки, %						18
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.						1 660 157
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:						1 660 157

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно *Зерносклад, объем 16932,0 м3*, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23, рассчитанная с применением затратного подхода по состоянию на 05.07.2019 составила:

1660157 (Один миллион шестьсот шестьдесят тысяч сто пятьдесят семь) рублей.

Для определения размера ставки арендной платы за земельный участок был проведен анализ сделок по предложению к аренде аналогичных земельных участков, предоставленных для коммерческого использования.

Описание объектов аналогов

Таблица 8.2.19

Наименование аналога, разрешенное использование/назначение	Адрес	S общ., кв.м..	Цена предложения/ сделки, руб./год	Дата предложения сделки	Источник полученной информации
Земельный участок в собственности, земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Новосибирская область, Ордынский район, 100 км. от г. Новосибирска	550000	540000	2019 г.	www.ngs.ru www.avito.ru 8-923-115-2207 8-913-948-5842 8-960-792-9500
Земельный участок в собственности, земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Новосибирская область, Новосибирский район, 30 км. от г. Новосибирска	40000	240000	2019 г.	
Земельный участок в собственности, земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Новосибирская область, Колыванский район, 45 км. от г. Новосибирска	52000	60000	2019 г.	

На стоимость арендной платы за земельные участки влияют следующие основные факторы: удаленность от локальных центров, разрешенное использование, размеры земельного участка, конфигурация, наличие/отсутствие коммуникаций, категория земель, качества благоустройства, подъездных путей, улучшений земельного участка.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Скидка на торг.

Корректировка на торг. Для участков, предназначенных для с/х производства, на основании данных предоставленных АН «Центр недвижимость», и интервьюирования арендодателей аналогичных земельных участков, сельскохозяйственных производителей (Ордынского района Новосибирской области) скидка на торг составляет в среднем 5-15%.

Разрешенное использование.

Объекты аналоги, предназначены для сельскохозяйственного производства, а объект оценки для обслуживания зданий сельскохозяйственного назначения. Корректировка на разрешенное использование - 30%.

Условия финансирования сделки.

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. По данному параметру корректировка не применялась.

Условия предложения аренды продажи и время предложения.

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Местоположение.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик: транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, и т.д. На основании данных предоставленных (RID Analytics, www.ridasib.com.) районы Новосибирской области разделены на 4 зоны (в зависимости от удаленности от областного центра г. Новосибирска). Объекты аналоги № 1,2,3 находятся в удалении от населенных пунктов, а объект оценки в непосредственной близости от него, Оценщик счел необходимым ввести корректировку на местоположение для этих аналогов – 30 %.

Права собственности.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена

продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи. Корректировка не применялась.

Площадь объекта.

На основании данных предоставленных (RID Analytics, www.ridasib.com), чем больше площадь земельного участка, тем меньше стоимость за 1 кв.м. объекта. – 10-70 %.

Таким образом, рассчитываем рыночную стоимость размера ставки арендной платы за 1 кв.м. за земельного участка в год:

Аналог № 1: $540000/550000 = 0,982$

Аналог № 2: $240000/40000 = 6,00$

Аналог № 3: $60000/52000 = 1,15$

По результатам анализа необходимо внести экспертно определенные корректировки на объекты-аналоги (Таблица 8.2.2.).

Таблица 8.2.20.

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Стоимость арендной платы за аналог, руб./год.	540000	240000	48000
Размер участка, кв.м.	550000	1000000	260000
Цена арендной платы за 1 кв.м./год.	0,982	6,00	1,15
Корректировка на торг	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	0,982	6,0	1,15
Корректировка на площадь	+70%	0%	+5%
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%
Корректировка на право собственности	0%	0%	0%
Корректировка на конфигурацию участка	0%	0%	0%
Корректировка на подведенные коммуникации	+15%	+15%	+15%
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%
Корректировка на разрешенное использование	+30%	+30%	+30%
Корректировка на категорию земель	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение	+30%	+30%	+30%
Итого корректировка	+145%	+75%	+80%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб./в год, удельный вес	2,41 (1/3)	10,50 (1/3)	2,07 (1/3)

Общая площадь составляет 40100,0 кв.м. Таким образом, рыночная стоимость размера ставки арендной платы за земельный участок в год составляет: $5,00 \times 40100,0 = 200500,00$ (Двести тысяч пятьсот) рублей 00 копеек (округленно).

Общая площадь составляет 37769,0 кв.м. Таким образом, рыночная стоимость размера ставки арендной платы за земельный участок в год составляет: $5,00 \times 37769,0 = 188845,00$ (Сто восемьдесят восемь тысяч восемьсот сорок пять) рублей 00 копеек (округленно).

Рыночная стоимость объектов права (см. раздел 4, таблица 4.1.) определенная затратным подходом таблица 8.2.21.:

Таблица 8.2.21.

№ п/п	Наименование объекта оценки/площадь кв.м. / местоположение объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию	Фундамент/материал стен/кровля/пол/перекрытия /окна /двери/коммуникации	Объем куб., м./ высота, м.	Рыночная стоимость объекта / руб.
1	Автогараж, площадью 852,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22.	1989	Ж/бетонный/кирпич/шифер/ ж/бетонные плиты/нет/деревянные/	6182/6,8	971078,00

	Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:900		деревянные/электричество		
2	Склад запчастей, площадью 556,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:901	1973	Столбы/прочие материалы/металл/грунтовый/нет/нет/металлические/нет	2717/4,8	515548,00
3	Контора стройотдела, площадью 68,2 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:902	1983	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/ бетонный/деревянные утепленные/ деревянные/ деревянные/электричество	231/2,6	167150,00
4	Автогараж, площадью 1580,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:904	1978	Ж/бетонный/бетонные блоки/ шифер/бетонный/нет/деревянные/металлические/электричество	9664/5,8	1518035,00
5	Склад строительных материалов, площадью 302,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:905	1983	Ж/бетонный/прочие материалы/ шифер/бетонный/нет/нет/ деревянные/нет	1149/3,8	322640,00
6	Столярная мастерская, площадью 222,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:906	1972	Ж/бетонный/прочие материалы/ шифер/бетонный/деревянные/ деревянные/ электричество	922/3,0-4,7	258898,00
7	Пилорама Р-63-55, площадью 255,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:907	2001	Столбы металлические/дощатые/ шифер/дощатый/нет/деревянные/ деревянные/электричество	1254/4,7	440155,00
8	Диспетчерский пункт, площадью 166,3 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:908	1980	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/ бетонный/ деревянные утепленные/ деревянные/ деревянные/ электричество	578/2,5	123736,00
9	Стоянка комбайнов, площадью 3581,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:910	1992	Металлические столбы/металл/ шифер/нет/нет/нет/металлические/ электричество	21487/5,8	2370114,00
10	Земельный участок, площадью 40100,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:619	—	Земли сельскохозяйственного назначения/для обслуживания зданий (ОАО «Петровское» - РТМ, гараж)	—	200500,00
11	Телятник, площадью 1352,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:71	1985	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	5774/3,5	662182,00
12	Коровник № 6, площадью 1567,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:72	1987	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	5562/3	664930,00
13	Коровник, площадью 1899,7 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:73	1986	Ж/бетонный/из ж/б сегментов/ шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	9184/4,4	1097935,00
14	Земельный участок, площадью 37769,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:621	—	Земли сельскохозяйственного назначения/для обслуживания зданий (ОАО «Петровское» - стройотдел)	—	188845,00
15	Коровник, площадью 1813,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а.	1986	Ж/бетонный/кирпичные/шифер/ бетонный/нет/деревянные/	7980/4,4	953999,00

	Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:75		деревянные/электричество		
16	Коровник № 2, площадью 3542,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:76	1987	Ж/бетонный/крупноблочные/ шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	17401/4,4	2600334,00
17	Зерносклад, площадью 914,9 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:54	н/у	Ж/бетонный/бетонные/шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	4554/4,5	582408,00
18	Весовая, площадью 53,5 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:56	1976	Ж/бетонный/крупноблочные/ шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	219/2,5	62104,00
19	Зерносклад, площадью 1283,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:57	н/у	Ж/бетонный/крупнопанельные/ шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	7404/5,3	946893,00
20	Зерносклад, площадью 2170,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:58	н/у	Ж/бетонный/из прочих материалов/ шифер/ бетонный/нет/деревянные/ деревянные/электричество	16932/7,6	1660157,00

Арендная плата за пользование имуществом (объектами оценки) в рамках данного отчета рассчитана доходным подходом (методом обратной капитализации):

Арендная Плата годовая = Рыночная стоимость * Ставка капитализации
--

Ставка капитализации принимается равной ставке рефинансирования Центрального Банка России.

На дату оценки 05.07.2019 ключевая ставка (ставка рефинансирования) ЦБ РФ составляет 7,75 % годовых (<http://cbr.ru/press/keypr/>).

При обратной капитализации рыночной стоимости объектов права – получаем величину рыночной стоимости потенциальной арендной платы за использование объектов права:

Таблица 8.2.20.

№ п/п	Наименование объекта оценки / местоположение объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию	Ставка капитализации, %	Размер годовой арендной платы / руб.
1	Автогараж, площадью 852,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:900	1989	7,75	75259,00
2	Склад запчастей, площадью 556,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:901	1973	7,75	39955,00
3	Контора стройотдела, площадью 68,2 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:902	1983	7,75	12954,00
4	Автогараж, площадью 1580,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:904	1978	7,75	117648,00
5	Склад строительных материалов, площадью 302,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:905	1983	7,75	25005,00

6	Столярная мастерская, площадью 222,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:906	1972	7,75	20065,00
7	Пилорама Р-63-55, площадью 255,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:907	2001	7,75	34112,00
8	Диспетчерский пункт, площадью 166,3 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:908	1980	7,75	9590,00
9	Стоянка комбайнов, площадью 3581,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:910	1992	7,75	183684,00
10	Земельный участок, площадью 40100,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:619	—	—	200500,00
11	Телятник, площадью 1352,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:71	1985	7,75	51319,00
12	Коровник № 6, площадью 1567,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:72	1987	7,75	51532,00
13	Коровник, площадью 1899,7 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:73	1986	7,75	85090,00
14	Земельный участок, площадью 37769,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:621	—	—	188845,00
15	Коровник, площадью 1813,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:75	1986	7,75	73935,00
16	Коровник № 2, площадью 3542,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:76	1987	7,75	201526,00
17	Зерносклад, площадью 914,9 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:54	н/у	7,75	45137,00
18	Весовая, площадью 53,5 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:56	1976	7,75	4813,00
19	Зерносклад, площадью 1283,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:57	н/у	7,75	73384,00
20	Зерносклад, площадью 2170,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:58	н/у	7,75	128662,00

Таким образом, рыночная стоимость аренды объектов права (см. раздел 4, таблица 4.1.), расположенных в Новосибирской области, Ордынском районе, п. Перовский, рассчитанная с применением доходного подхода, составляет: 1623015,00 (Один миллион шестьсот двадцать три тысяч пятнадцать) рублей в год (с учетом НДС).

9. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. В этом разделе отчета он может высказать свои соображения и согласовать все рыночные показатели в окончательном заключении.

В таблице 9.1. приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 9.1.

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Вес	-	-	1,0	X
Рыночная стоимость ставки арендной платы в год за:	-	-	-	-
Автогараж, площадью 852,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:900	-	-	75259,00	75259,00
Склад запчастей, площадью 556,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:901	-	-	39955,00	39955,00
Контора стройотдела, площадью 68,2 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:902	-	-	12954,00	12954,00
Автогараж, площадью 1580,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:904	-	-	117648,00	117648,00
Склад строительных материалов, площадью 302,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:905	-	-	25005,00	25005,00
Столярная мастерская, площадью 222,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:906	-	-	20065,00	20065,00
Пилорама Р-63-55, площадью 255,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:907	-	-	34112,00	34112,00
Диспетчерский пункт, площадью 166,3 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:908	-	-	9590,00	9590,00
Стоянка комбайнов, площадью 3581,1 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:910	-	-	183684,00	183684,00
Земельный участок, площадью 40100,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 22. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:619	-	-	200500,00	200500,00
Телятник, площадью 1352,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:71	-	-	51319,00	51319,00
Коровник № 6, площадью 1567,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:72	-	-	51532,00	51532,00
Коровник, площадью 1899,7 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п.	-	-	85090,00	85090,00

Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:73				
Земельный участок, площадью 37769,0 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 25. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:030301:621	-	-	188845,00	188845,00
Коровник, площадью 1813,6 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:75	-	-	73935,00	73935,00
Коровник № 2, площадью 3542,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Октябрьская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031414:76	-	-	201526,00	201526,00
Зерносклад, площадью 914,9 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:54	-	-	45137,00	45137,00
Весовая, площадью 53,5 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:56	-	-	4813,00	4813,00
Зерносклад, площадью 1283,4 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:57	-	-	73384,00	73384,00
Зерносклад, площадью 2170,8 кв.м., Новосибирская область, Ордынский район, п. Петровский, ул. Космическая, 23. Кадастровый (или условный) номер: 54:20:031410:58	-	-	128662,00	128662,00
Итого:				1623015,00 рублей

В результате расчетов и проведенных исследований нами установлена, что рыночная стоимость размера ставки арендной платы за объекты права (раздел 4, таблица 4.1.) в год, с учетом НДС, по состоянию на дату оценки составляет:

1623015,00 (Один миллион шестьсот двадцать три тысячи пятнадцать) рублей 00 копеек

Оценку выполнил:

Эксперт-оценщик:

✓ _____ Е. А. Драницкая

Директор ООО «Империял»:

✓ _____ П. Е. Скубиев

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М. Финансы и статистика. 2002 г.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург, 1997 г.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Изд-во «Дело», М.-1998 г.
4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. / под редакцией В.В. Григорьева - М.:ИНФРА-М,1997.
5. Экономика недвижимости. И.Т. Балабанов – СПб: Питер, 2000.
6. Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений. Сборник № 28
7. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 года № 519). – М., 2001г.
8. Свод стандартов оценки (ССО 2005) Российского общества оценщиков предназначенный для оценки стоимости имущества в полном соответствии с принятыми документами включает: Международные стандарты оценки (МСО) – 2003 г. и проект 2005 г., Европейские стандарты оценки (ЕСО) – 2003 г. и последующие публикации; Международные стандарты финансовой отчетности 2004 г. (МСФО-МСБУ)
9. Международные стандарты оценки МСО1_МСО4, принятые международным комитетом по стандартам оценки имущества.
10. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – М., 1998 г.
11. Информация сети Интернет: поисковые системы yandex.ru, google.ru
12. Федеральным стандартом оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 297 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.;
13. Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 298 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.;
14. Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 299 МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.;
15. Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611
16. Международные стандарты оценки (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee) IVSC.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40



Фото 41



Фото 42



Фото 43



Фото 44



Фото 45



Фото 46



Фото 47



Фото 48

Все объявления в Новосибирской области / Недвижимость / Земельные участки / Снять / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 5.2 га (СНТ, ДНП)

5 000 Р в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 29 июня в 00:58



Площадь: 520 сот.; Расстояние до города: 45 км

Адрес: Новосибирская область, Колыванский район

Посмотреть карту

Сдам в аренду под засев или прочие нужны земельный участок 5.2 га. Расположен в 5 минутах езды от р.п. Колывань вдоль трассы на Воробьево, справа.

Преимущества: удобное месторасположение, рядом асфальтированная дорога. Возможна продажа либо обмен.

8 960 792-95-00

Частное лицо

Агентство

На Авито с июня 2012



4 объявления пользователя

Контактное лицо

Частное лицо

№ 1484174773, 1196 (+2)

Все объявления в Новосибирской области / Недвижимость / Земельные участки / Снять / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

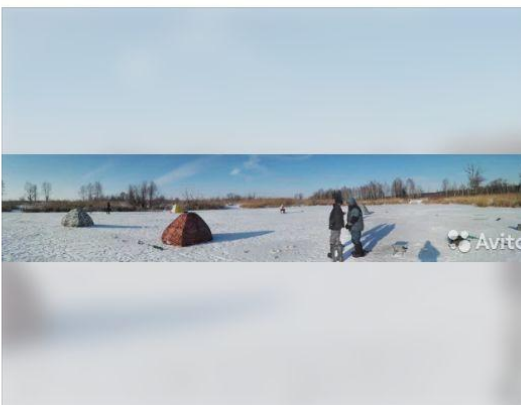
20 000 Р в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 1 июля в 12:41



Площадь: 400 сот.; Расстояние до города: 30 км

Адрес: село, Новосибирская область, Криводановка

Посмотреть карту

озеро для разведения рыбы, платной рыбалки, зоны отдыха, возможна продажа

8 913 948-58-42

Написать сообщение

Владимир

Арендодатель

На Авито с января 2018



4 объявления пользователя

№ 1206743305, 1125 (+3)

Все объявления в Новосибирской области / Недвижимость / Земельные участки / Снять / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 55 га (СНТ, ДНП)

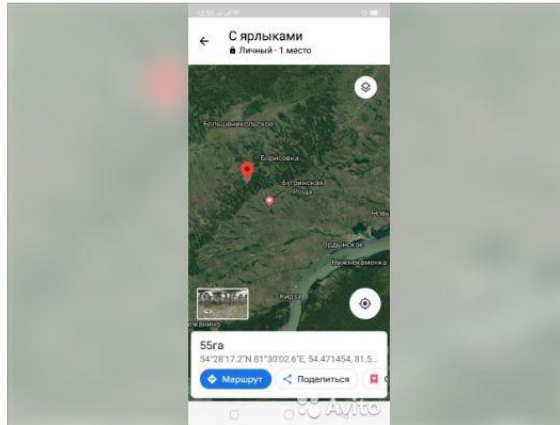
45 000 ₽ в месяц

залог 135 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 21 июня в 15:53



Площадь: 5500 сот.; Расстояние до города: 117 км

Адрес: Новосибирская область, Ордынский район

Посмотреть карту

Земля сельхозназначения, для выращивания зерновых или картофеля 55га

8 923 115-22-07

Написать сообщение

Юрий

Агентство

На Авито с июля 2012

Завершено 4 объявления



3 объявления пользователя

№ 1230941589, 697 (+2)

Формы № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Империял"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 11121544560000311
поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 25 января 2012 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонную инспекцию
Федеральной налоговой службы № 6 по Новосибирской области
(территориальный участок 5434 по Ордынскому району)

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП 54341116303 / 5434101001

Зам. начальника инспекции
Акин Владимир Терентьевич

серия 54 №004269002

Формы №
Р 5110011

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена
запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Империял"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Империял"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Империял"
(фирменное наименование)

25 января 2012 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц, прописью) (год)

11121544560000311

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Новосибирской области
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника инспекции
Акин Владимир Терентьевич

(подпись, Ф.И.О.)

серия 54 №004268810

КОПИЯ

