



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ №33934-Б/01

об оценке стоимости имущества

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик: | Общество с ограниченной ответственностью "БизнесТрейд", в лице Генерального директора Носовой Н.С., действующего на основании Устава |
| Собственник: | Общество с ограниченной ответственностью "НЕОКОМ-СЕРВИС". ИНН 5408155962. ОГРН 1025403650612. КПП 540801001. Дата регистрации: 17.06.1998г. |
| Объекты оценки: | 1. Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м.; 2. Земельный участок, площадь 1474кв.м. |
| Месторасположение объектов оценки: | Российская Федерация, Новосибирская обл., г.Новосибирск, тупик Бердский, дом 2 |
| Дата оценки: | 30.05.2016г. |
| Дата осмотра: | 30.05.2016г. |
| Дата составления отчета: | 30.06.2016г. |

НОВОСИБИРСК 2016



Генеральному директору ООО "БизнесТрейд"
г-же Носовой Н.С.

Уважаемая Наталья Сергеевна!

В соответствии с Договором 33934 от 24.05.2016г. на проведение работ по оценке имущества, Оценщик, произвел оценку следующих объектов: 1. Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175 кв.м.; 2. Земельный участок, площадь 1474 кв.м., расположенных по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., г.Новосибирск, тупик Бердский, дом 2.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, а также исследования, расчеты, выводы и заключения Вы найдете в соответствующих частях отчета.

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет, округленно, с учетом НДС:

6 242 000

(Шесть миллионов двести сорок две тысячи) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по единому справочному телефону (383) 213-45-04.

г.Новосибирск, ул.Зыряновская, д.63, офис 504, тел: (383) 213-45-04; 292-01-77;

г.Новосибирск, Проспект Строителей, 13, тел: (383) 291-56-93;

г.Бердск, ул.Горького, 4, Блок Б, тел: (383-41) 2-02-17; 2-72-00;

<http://www.rcosib.ru> e-mail: rco@rcosib.ru.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Общие сведения | 5 |
| 1.1. Основные факты и выводы..... | 5 |
| 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | 5 |
| 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..... | 5 |
| 1.1.3. Итоговая величина стоимости объектов | 5 |
| 1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости..... | 5 |
| 1.1.5. Основание для проведения оценки | 6 |
| 1.1.6. Задание на оценку | 6 |
| 1.2. Допущения и ограничительные условия..... | 7 |
| 1.2.1. Принятые допущения | 7 |
| 1.2.2. Ограничительные условия | 8 |
| 1.3. Заявление о соответствии | 8 |
| 1.4. Применяемые в отчете общие понятия и определения | 8 |
| 1.4.1. Понятия и определения обязательные к применению..... | 8 |
| 1.4.2. Специальная терминология | 9 |
| 1.5. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки..... | 9 |
| 1.6. Сведения о заказчике и об оценщике | 10 |
| 1.6.1. Сведения о Заказчике..... | 10 |
| 1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора..... | 10 |
| 1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | 11 |
| 1.6.4. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объектов оценки | 11 |
| 1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения | 11 |
| 2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | 12 |
| 2.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики | 12 |
| 2.1.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки | 12 |
| 2.1.2. Перечень документов, полученных из других источников | 12 |
| 2.2. Подробное описание объектов оценки | 12 |
| 2.3. Месторасположение объектов оценки | 18 |
| 3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества | 20 |
| 3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного | 20 |
| 3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с существующими улучшениями | 20 |
| 4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов..... | 22 |
| 4.1. Макроэкономический анализ | 22 |
| 4.1.1. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-мае 2016 года | 22 |
| 4.1.2. Социально-экономическое развитие г.Новосибирск | 23 |
| 4.2. Анализ предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости Новосибирской области | 23 |
| 4.2.1. Состав базы данных на вторичном рынке коммерческой недвижимости..... | 23 |
| 4.2.2. Анализ средней цены предложения 1 кв.м. по типам помещений..... | 24 |
| 4.2.3. Зависимость цены продажи от местоположения объекта | 25 |
| 4.2.4. Зависимость цены продажи от площади объекта | 25 |
| 4.2.5. Зависимость цены продажи от состояния объекта | 26 |
| 4.2.6. Зависимость цены продажи от этажа..... | 26 |
| 4.2.7. Предложения на рынке коммерческой недвижимости в мае 2016г. | 27 |
| 4.2.8. Выводы по разделу..... | 27 |
| 4.2.9. Ценообразующие факторы объектов торгово-офисной недвижимости | 27 |
| 4.3. Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости Новосибирска..... | 31 |

| | | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.1. | Анализ средней цены предложения земельных участков | 31 |
| 4.3.2. | Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений | 31 |
| 4.3.3. | Зависимость арендной ставки от местоположения объекта | 32 |
| 4.3.4. | Зависимость арендной ставки от площади объекта | 32 |
| 4.3.5. | Зависимость арендной ставки от площади и местоположения объекта | 33 |
| 4.3.6. | Зависимость арендной ставки от состояния объекта | 36 |
| 4.3.7. | Зависимость арендной ставки от этажа | 36 |
| 4.3.8. | Предложения на локальном рынке аренды коммерческой недвижимости Советского района г.Новосибирск..... | 36 |
| 4.3.9. | Выводы по разделу..... | 37 |
| 4.3.10. | Ценообразующие факторы при аренде объектов торгово-офисной недвижимости | 37 |
| 4.4. | Анализ предложения на рынке земельных участков Новосибирской области..... | 39 |
| 4.4.1. | Анализ средней цены предложения земельных участков | 39 |
| 4.4.2. | Основные тенденции на рынке земельных участков в квартале 2016г. | 40 |
| 4.4.3. | Предложения на локальном рынке земельных участков в мае 2016г. | 41 |
| 4.4.4. | Выводы по предложениям на рынке земельных участков в марте-мае 2016г. | 75 |
| 4.5. | Анализ ликвидности оцениваемого имущества | 77 |
| 5. | Описание процесса оценки объектов оценки (недвижимого имущества) в части применения подходов с приведением расчетов..... | 77 |
| 5.1. | Затратный подход | 78 |
| 5.1.1. | Расчет стоимости прав на земельный участок..... | 78 |
| 5.1.2. | Расчет восстановительной стоимости | 81 |
| 5.1.3. | Определение износа и устареваний..... | 85 |
| 5.1.4. | Расчет накопленного износа..... | 85 |
| 5.1.5. | Расчет стоимости по затратному подходу | 88 |
| 5.2. | Доходный подход..... | 88 |
| 5.2.1. | Анализ доходов..... | 89 |
| 5.2.2. | Определение поправок на возможную недозагрузку | 90 |
| 5.2.3. | Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода | 90 |
| 5.2.4. | Определение рыночной ставки капитализации | 91 |
| 5.2.5. | Расчет рыночной стоимости по доходному подходу..... | 93 |
| 5.3. | Согласование результатов и заключение об итоговой рыночной стоимости | 95 |
| 5.3.1. | Описание процедуры согласования | 95 |
| 5.3.2. | Обоснование выбора использованных весов для объектов оценки | 96 |
| 5.3.3. | Согласование результатов оценки | 97 |
| 5.3.4. | Заключение об итоговой рыночной стоимости | 98 |
| Приложение | | 99 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

| № п/п | Наименование объекта в соответствии с правоустанавливающими документами (свидетельства о государственной регистрации/договора аренды) | Наименование, принятое в отчете |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская обл., г.Новосибирск, тупик Бердский, дом 2. Кадастровый (или условный) номер: 54-54-01/350/2008-374. | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. |
| 2 | Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства кафе. Площадь: 1474кв.м. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира обл. Новосибирская, г.Новосибирск, Советский район, расположенного в границах участка. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:091616:22 | Земельный участок, площадью 1474кв.м. |

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п.п. | Наименование | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|--------|------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | 4 078 820 | Не применялся | 3 865 979 |
| 2 | Земельный участок, площадью 1474кв.м. | 2 273 862 | Не применялся | 2 155 207 |

1.1.3. Итоговая величина стоимости объектов

Таблица 1.1.3. Итоговая величина стоимости объектов

| № п.п. | Наименование | Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|--------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | 4 007 873 | 3 396 503 |
| 2 | Земельный участок, площадью 1474кв.м. | 2 234 310 | 2 234 310 |
| Итого: | | 6 242 183 | 5 630 813 |

1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта(ов);
- Использованные при проведении оценки Объекта(ов) данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу данных несут владельцы источников их получения;
 - Итоговая величина стоимости Объекта(ов) является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (ов) (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта(ов) может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом(ами), если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом(ами) или с даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
 - Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.
 - Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта(ов) оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

1.1.5. Основание для проведения оценки

Таблица 1.1.4. Основание для проведения оценки

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения работ по оценке: | Договор №33934 от 24.05.2016г. Задание на оценку к договору №33934 от 24.05.2016г. |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

1.1.6. Задание на оценку

Таблица 1.1.5. Задание на оценку

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта: | Недвижимое имущество |
| Объект оценки, состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): | 1. Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская обл., г.Новосибирск, тупик Бердский, дом 2. Кадастровый (или условный) номер: 54-54-01/350/2008-374. 2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства кафе. Площадь: 1474кв.м. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира обл. Новосибирская, г.Новосибирск, Советский район, расположенного в границах участка. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:091616:22. |
| Характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: | Точное описание (характеристики) объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей приведены в гл.2. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей приведены в гл. 2.1. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: | Право собственности |
| Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки (Оцениваемых прав), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: | Ипотека |
| Цель и задача проведения оценки: | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки): | Реализация на торгах в ходе конкурсного производства ООО "Неоком Сервис" |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: | Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей определенных в данном разделе отчета |
| Вид стоимости (способ оценки): | Рыночная стоимость |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): | 30.05.2016г. |
| Дата составления отчета: | 30.06.2016г. |
| Дата осмотра (обследования) объекта оценки: | 30.05.2016г. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Срок проведения оценки: | С 30.05.2016г. по 30.06.2016г. |
| Сведения об организации, куда направляются результаты оценки: | Публичное акционерное общество "МДМ Банк" (ИНН 5408117935 КПП 770501001 БИК 0445225821, место нахождения Банка: Российская Федерация, г.Москва) |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | Специальные допущения и ограничения отсутствуют. |

1.2. Допущения и ограничительные условия

1.2.1. Принятые допущения

- Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми. Представленная Заказчиком информация и данные не были заверены в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных и заверенных печатью и подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- От оценщиков не требовалось, и они не проверяли описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

- Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производился расчет.

- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковы;

- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов;

- При проведении оценки предполагалось, что объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы;

- Оценщик использовал в расчетах цены предложения рынка недвижимости Новосибирска; Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики основывались на информации, предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Расчет стоимости объекта был произведен на основании документов представленных Заказчиком и внешней информации полученной по мнению Оценщика из надежных источников. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.

- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.

1.2.2. Ограничительные условия

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно на дату оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления отчета об оценке стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.3. Заявление о соответствии

Результаты, содержащиеся в настоящем отчете, получены согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7). Данные стандарты использованы, поскольку они являются обязательными.

Поскольку ведущие специалисты являются Действительными членами РОО, то при проведении оценки были использованы Свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», отражающие основные положения Международных и Европейских стандартов оценки, носящие рекомендательный характер для членов РОО. Использование стандартов РОО не нарушает Положения Федеральных стандартов оценки.

1.4. Применяемые в отчете общие понятия и определения

1.4.1. Понятия и определения обязательные к применению

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п.7 Стандартов оценки).

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

Кадастровая стоимость – методы массовой оценки, установленные и утвержденные в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности для целей налогообложения.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет большей.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущения, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методом оценки.

Принцип наиболее эффективного использования – тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди

разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. (Ст. 3 закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135–ФЗ).

Рыночная стоимость имущества – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг.

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

В трактовке ССО РОО 2015 цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.

1.4.2. Специальная терминология

Активный рынок – рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Здание – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различных видов производственных процессов; строение жилого или нежилого назначения, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью здания.

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

Износ (устаревание) – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Неактивный рынок - рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах.

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

Понятие недвижимое имущество, в трактовке ССО РОО 2015, включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

1.5. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 1.5.1. Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ

| Последовательно и наименование вида работ | Объем работ (час) | Содержание работ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Консультирование заказчика, определение требований к информации, прием документов, оформление договора | 1 | Включает в себя время, потраченное на консультирование заказчика, определение требований, сбор документов, оформление договора |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Обследование объектов оценки | 4 | Время, которое сотрудник отсутствует на своем стационарном рабочем месте, находясь на обследовании объектов оценки |
| Сбор идентификационных характеристик объектов оценки | 8 | Время, потраченное оценщиком на сбор идентификационных характеристик объектов оценки и его окружения |
| Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки | 4 | Оценщик знакомится с общим состоянием рынка и анализирует следующую информацию: общеэкономические данные, для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом, исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость. Данные о спросе и предложении. Анализируются рынки, для того чтобы установить рыночные тенденции, связь между спросом и предложением, другую специфическую для рынка информацию. |
| Анализ наиболее эффективного использования | 2 | Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества оценщик рассматривает, как наиболее эффективное использование земельного участка как если бы он был свободным и наиболее эффективное его использование с улучшениями |
| Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов | 16 | Аналитический, расчетный раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина стоимости объектов оценки |
| Экспертиза отчета | 5 | Время, потраченное на проверку отчета в части правильности применения подходов и методов, выполнения расчетов |
| Оформление отчета с приложениями для передачи Заказчику | 4 | Время, потраченное на распечатку отчета для Заказчика, формирование приложений, сбор подписей |
| Архивирование отчета с приложениями | 4 | Время потраченное на распечатку архивного отчета, формирование приложений, сбор подписей, передачу на хранение архивного отчета |
| Итого | 48 | |

1.6. Сведения о заказчике и об оценщике

1.6.1. Сведения о Заказчике

Таблица 1.6.1. Сведения о Заказчике

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование организации: | Общество с ограниченной ответственностью "БизнесТрейд" в лице Генерального директора Носовой Н.С., действующего на основании Устава |
| ОГРН, дата выдачи: | 1147746482949, дата выдачи 30.04.2014г. |
| Юридический адрес: | 115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр. 1, пом.III |

1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, Имя, Отчество: | Урюмцев Евгений Константинович |
| Местонахождение оценщика: | Новосибирская область, г.Новосибирск, ул.Зыряновская, д.63, офис 504 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» выдано 22.08.2013г. Регистрационный №000787, включен в реестр членов РОО 28.08.2007г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Экономист - менеджер, базовое высшее образование получено в Сибирском Университете Потребительской кооперации, по специальности "Экономика и управление на предприятии" диплом № АВС 0501296 от 24 июня 1998г, регистрационный номер 374. Специальность «Экономист». Второе высшее образование по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» диплом № ДВС 0348427 от 27 декабря 2000г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: | Полис страховой компании «Югория» №87-000027-13/13, выдан 17.02.2014г. Срок действия с 11.08.2013г. по 10.08.2016г. Страховая |

| | |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| | сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | 17 лет. |

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

| | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью "Региональный Центр Оценки" |
| Основной государственный регистрационный номер (далее ОГРН): | 1025404725280, дата выдачи 20.11.2002г. |
| Адрес местонахождения: | Юридический адрес: 633010, Новосибирская область, г.Бердск, ул.Горького, 4, блок "Б". №2/1. Фактический адрес: Новосибирская область, г.Новосибирск, ул.Зыряновская, д.63, офис 504. |
| Информация о страховании дополнительной ответственности | Страховое акционерное общество ВСК №15210В400U019, выдан 11.08.2015г. Срок действия с 11.08.2015г. по 10.08.2016г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |

1.6.4. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объектов оценки

Таблица 1.6.4. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведения оценки объектов оценки

| Наименование организации / специалиста | Квалификация/ Контактный телефон | Степень участия в проведении оценки объекта оценки |
|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кауров Алексей Геннадьевич | Помощник оценщика | Составление описания объектов, представленных к оценке; сбор, обработка и анализ данных; составление развернутого письменного отчета об оценке |

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки и обоснование их использования:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)", утвержден приказом от 10.07.2015г. №467;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО-2)", утвержден приказом от 10.07.2015г. №467;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО-3)", утвержден приказом от 10.07.2015г. №467
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО-7)", утвержден приказом от 25.09.2014г. №611.

Стандарты и правила оценочной деятельности РОО:

- Свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики

2.1.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

Объект оценки 1. Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175 кв.м.

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г.;
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №01/059/2012-234, дата 12.07.2012г.;
3. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №54-0-1-66/4002/2013-52, дата 14.01.2013г.;
4. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №04/026/2014-750, дата 24.07.2014г.;
5. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №01/360/2014-679, дата 29.08.2014г.;
6. Копия разрешения на строительство №RU 54303000-434 от 14.12.2012г.;
7. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 54303000-270 от 05.09.2008г.;
8. Копия кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.10.2008г.;
9. Копия договора №234/1 от 28.04.2012г.;
10. Копия акта приема-передачи к Договору №234/1 от 28.04.2012г. от 01.05.2012г.;

Объект оценки 2. Земельный участок, площадью 1474 кв.м.

11. Копия свидетельства о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г.;
12. Копия договора №5030 купли-продажи земельного участка от 11.12.2008г.;
13. Копия приложения №1 к договору №5030 от 11.12.2008г. купли-продажи земельного участка План границ земельного участка;
14. Копия передаточного акта от 15.12.2008г.;
15. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №54-0-1-66/4002/2013-51, дата 14.01.2013г.;
16. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №04/026/2014-709, дата 24.07.2014г.;
17. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №35/08-14706 от 19.08.2008г.;

2.1.2. Перечень документов, полученных из других источников

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки, полученные из других источников, отсутствуют.

2.2. Подробное описание объектов оценки

К оценке представлено: Недвижимое имущество. Перечень объектов, представленных к оценке с указанием балансовой и остаточной стоимостей, представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 2.2.1. Перечень объектов оценки

| № п/п | Наименование, принятое в | Год постройки | Общая площадь, | Кадастровый (или | Свидетельство о государственной | Документы основания | Балансовая стоимость, руб. | Остаточная стоимость, |
|-------|--------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|
|-------|--------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|

| | отчете | ки | кв.м. | условный) номер | регистрации права | | | руб. |
|---|------------------------------------------------------------------|------|-------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | 2008 | 175,0 | 54-54- 01/350/2008- 374 | 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 54303000-270 от 05.09.2008г. | Не предоставлено | Не предоставлено |
| 2 | Земельный участок, площадью 1474кв.м. | - | 1474 | 54:35:091616:2 2 | 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. | Договор купли-продажи земельного участка (с приложением) №5030 от 11.12.2008г. | Не предоставлено | Не предоставлено |

Таблица 2.2.2. Подробное описание объектов оценки

| Объект оценки 1. Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| № п/п | Наименование показателя (характеристики) | Значение показателя (характеристики) | Ссылка на источник информации |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Полное наименование объекта: | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская обл., г.Новосибирск, тупик Бердский, дом 2. Кадастровый (или условный) номер: 54-54-01/350/2008-374. | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. |
| 2 | Имущественные права: | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. |
| 3 | Обременения, связанные с объектом оценки: | Ипотека. Дата государственной регистрации: 25.08.2014г. Номер государственной регистрации: 54-54-01/295/2014-488. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935. Ипотека. Дата государственной регистрации: 01.08.2012г. Номер государственной регистрации: 54-54-01/374/2012-171. Срок, на который установлено ограничение(обременение) права: с 01.08.2012г. по 12.01.2015г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935 | Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество сделок с ним №01/360/2014-679, дата 29.08.2014г. |
| 4 | Субъект права: | Общество с ограниченной ответственностью "НЕОКОМ-СЕРВИС". ИНН 5408155962. ОГРН 1025403650612. КПП 540801001. Дата регистрации 17.06.1998г. | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. |
| 5 | Адрес объекта оценки: | Российская Федерация, Новосибирская обл., г.Новосибирск, тупик Бердский, дом 2 | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. |
| 6 | Кадастровый (или условный) номер | 54-54-01/350/2008-374 | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. |
| 7 | Описание месторасположения и характеристика земельного участка, на котором расположено здание | | |
| 7.1. | Транспортная доступность, подъезд | Транспортная доступность объекта оценивается на высоком уровне. Земельный участок, на котором располагается объект оценки, находится в Советском районе г.Новосибирска на территории парка отдыха "Звезда". Подъезд к территории, на которой располагается объект оценки, осуществляется со стороны ул.Бердский тупик через КПП. Дорожное полотно (подъездные пути) находятся в хорошем состоянии. | Визуальный осмотр |
| 7.2. | Типичное использование окружающей недвижимости | Объекты коммерческой недвижимости (кафе, отели) | Визуальный осмотр |
| 7.3. | Развитость инженерной инфраструктуры | К земельному участку подходят необходимые инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация (выгребная яма), отопление электрическое | Опрос заказчика, визуальный осмотр |
| 7.4. | Покрытие земельного участка | Грунтовый | Визуальный осмотр |
| 7.5. | Рельеф участка | Спокойный, ровный | Визуальный осмотр |
| 8 | Физические свойства здания (объекта оценки 1) | | |

| | | | | |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 8.1. | Нормативный возраст здания лет | 50 | Приказ ГОССТРОЯ СССР от 08.09.1964 №147 О Введении в действие положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий | |
| 8.2. | Год постройки | 2008 | Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.10.2008г. | |
| 8.3. | Хронологический возраст, лет | 8 | 2016 - стр. 8.2. | |
| 8.4. | Эффективный возраст объекта, лет | 16 | Визуальный осмотр | |
| 8.5. | Остаточный срок службы, лет | 34 | стр. 8.1. - стр. 8.4. | |
| 8.6. | Общая площадь здания, кв.м. | 175,0 | Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.10.2008г. | |
| 8.7. | Площадь застройки, кв.м. | н/д | - | |
| 8.8. | Высота здания, м. | н/д | - | |
| 8.9. | Строительный объем, м.куб. | 780,0 | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 54303000-270 | |
| 8.10. | Этажность | 1 | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 54303000-270 | |
| 9 | Сведения об износе и устаревании | | | |
| 9.1. | Физический износ (согласно данным технической инвентаризации), % | н/д | - | |
| 9.2. | Физический износ (расчетное значение, %) | 39,68 | Расчетное значение, см.гл.5.1. | |
| 9.3. | Внешнее устаревание, % | 0,00 | Экспертная оценка | |
| 9.4. | Функциональное устаревание, % | 0,00 | Экспертная оценка | |
| 10 | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав здания, в котором расположен объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: | | | |
| Несущие конструкции здания их материалы и состояние | | | | |
| | Конструктивный элемент | Материал | Состояние | |
| 10.1. | Фундаменты | Ленточный | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.2. | Стены | Брусчатый | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.3. | Перекрытия | Брусчатый | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.4. | Кровля | Металлочерепица | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| Внутренняя отделка помещений | | | | |
| | Конструктивный элемент | Материал | Состояние | |
| 10.5. | Стены | Побелка, плитка | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.6. | Полы | Керамогранит, плитка | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.7. | Потолок | побелка | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| | Проемы | Оконные: деревянные; дверные: | | |
| Инженерное оборудование и его техническое состояние | | | | |
| | Наименование | Характер | Техническое состояние | |
| 10.8. | Водопровод | Есть | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.9. | Электроосвещение | Есть | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.10. | Канализационная сеть | Есть, септик | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос |

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.11. | Горячее водоснабжение | Есть | Хорошее | представителя заказчика Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.12. | Система отопления и охлаждения | Есть | Хорошее | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.13. | Газ | - | | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.14. | Лифт | - | | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.15. | Телефон | - | | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.16. | Радио, телевидение | - | | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.17. | Сигнализация | - | | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 10.18. | Вентиляция | - | | Визуальный осмотр, опрос представителя заказчика |
| 11 | Информация о текущем использовании объекта оценки: | Объект по состоянию на дату оценки используется в качестве кафе (в летний период) | | Визуальный осмотр, опрос заказчика |
| 12 | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: | Существенных факторов способных оказать влияние на стоимость объекта не выявлено | | Визуальный осмотр, опрос заказчика |
| 13 | В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта: | Субъектом права является Общество с ограниченной ответственностью "НЕОКОМ-СЕРВИС". ИНН 5408155962. ОГРН 1025403650612. КПП 540801001. Дата регистрации 17.06.1998г.. Балансовая стоимость: Не предоставлено. Остаточная стоимость: Не предоставлено | | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. |
| Объект оценки 2. Земельный участок, площадью 1474кв.м. | | | | |
| № п/п | Наименование показателя (характеристики) | Значение показателя (характеристики) | | Ссылка на источник информации |
| 1 | 2 | 3 | | 4 |
| 1 | Наименование объекта: | Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства кафе. Площадь: 1474кв.м. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира обл. Новосибирская, г.Новосибирск, Советский район, расположенного в границах участка. Кадастровый (или условный) номер: 54:35:091616:22 | | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. |
| 2 | Имущественные права: | Право собственности | | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. |
| 3 | Обременения, связанные с объектом оценки: | Ипотека. Дата государственной регистрации: 01.08.2012г. Номер государственной регистрации: 54-54-01/374/2012-171. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 01.08.2012г. по 12.01.2015г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935. Ипотека. Дата государственной регистрации: 08.02.2013г. Номер государственной регистрации: 54-54-01/048/2013-103. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество "МДМ Банк", ИНН 5408117935. | | |

| | | | |
|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Субъект права: | Общество с ограниченной ответственностью "НЕОКОМ-СЕРВИС". ИНН 5408155962. ОГРН 1025403650612. КПП 540801001. Дата регистрации 17.06.1998г. | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. |
| 5 | Адрес: | Установлено относительно ориентира обл.Новосибирская, г.Новосибирск, Советский район, расположенного в границах участка | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. |
| 6 | Кадастровый номер объекта: | 54:35:091616:22 | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. |
| 7 | Описание месторасположения | | |
| 7.1. | Транспортная доступность, подъезд | Транспортная доступность объекта оценивается на высоком уровне. Земельный участок, на котором располагается объект оценки, находится в Советском районе г.Новосибирска на территории парка отдыха "Звезда". Подъезд к территории, на которой располагается объект оценки, осуществляется со стороны ул.Бердский тупик через КПП. Дорожное полотно (подъездные пути) находятся в хорошем состоянии. | Визуальный осмотр |
| 7.2. | Типичное использование окружающей недвижимости | Объекты коммерческой недвижимости (кафе, отели) | Визуальный осмотр |
| 7.3. | Социальная инфраструктура | Не развита | Визуальный осмотр |
| 8 | Характеристика земельного участка | | |
| 8.1. | Площадь земельного участка, м.кв. | 1 474,00 | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. |
| 8.2. | Кадастровая стоимость, руб. | 3 290 601,82 | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №35/08-14706 от 19.08.2008г. |
| 8.3. | Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м. | 2 232,43 | Расчетное значение (стр. 8.2 / стр. 8.1) |
| 8.4. | Разрешенное использование | Для строительства кафе-догоготовочной | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №35/08-14706 от 19.08.2008г. |
| 8.5. | Фактическое использование | Соответствует разрешенному | Визуальный осмотр, опрос заказчика |
| 8.6. | Категория земель | Земли населенных пунктов | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №35/08-14706 от 19.08.2008г. |
| 8.7. | Форма участка | Многоугольная | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №35/08-14706 от 19.08.2008г. |
| 8.8. | Ограждение | Земельный участок не выделен на местности | Визуальный осмотр |
| 8.9. | Развитость инженерной инфраструктуры | К земельному участку подходят необходимые инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация (септик), отопление (электрическое) | Визуальный осмотр |
| 8.10. | Покрытие земельного участка | Грунтовый | Визуальный осмотр |

| | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.11. | Рельеф участка | Спокойный, ровный | Визуальный осмотр |
| 9 | Информация о текущем использовании объекта оценки: | Объект используется под обслуживание здания кафе. | Визуальный осмотр |
| 10 | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: | Существенных факторов способных оказать значительное влияние на стоимость объекта не выявлено. | Визуальный осмотр |
| 11 | В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта: | Субъектом права является Общество с ограниченной ответственностью "НЕОКОМ-СЕРВИС". ИНН 5408155962. ОГРН 1025403650612. КПП 540801001. Дата регистрации 17.06.1998г.. Балансовая стоимость: Не предоставлено. Остаточная стоимость: Не предоставлено | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №499092, дата выдачи 30.12.2008г. |

2.3. Месторасположение объектов оценки

Объекты, представленные к оценке, располагаются по адресу: Российская Федерация, Новосибирская обл., г.Новосибирск, тупик Бердский, дом 2. Визуальное изображение месторасположение объектов оценки представлено ниже.

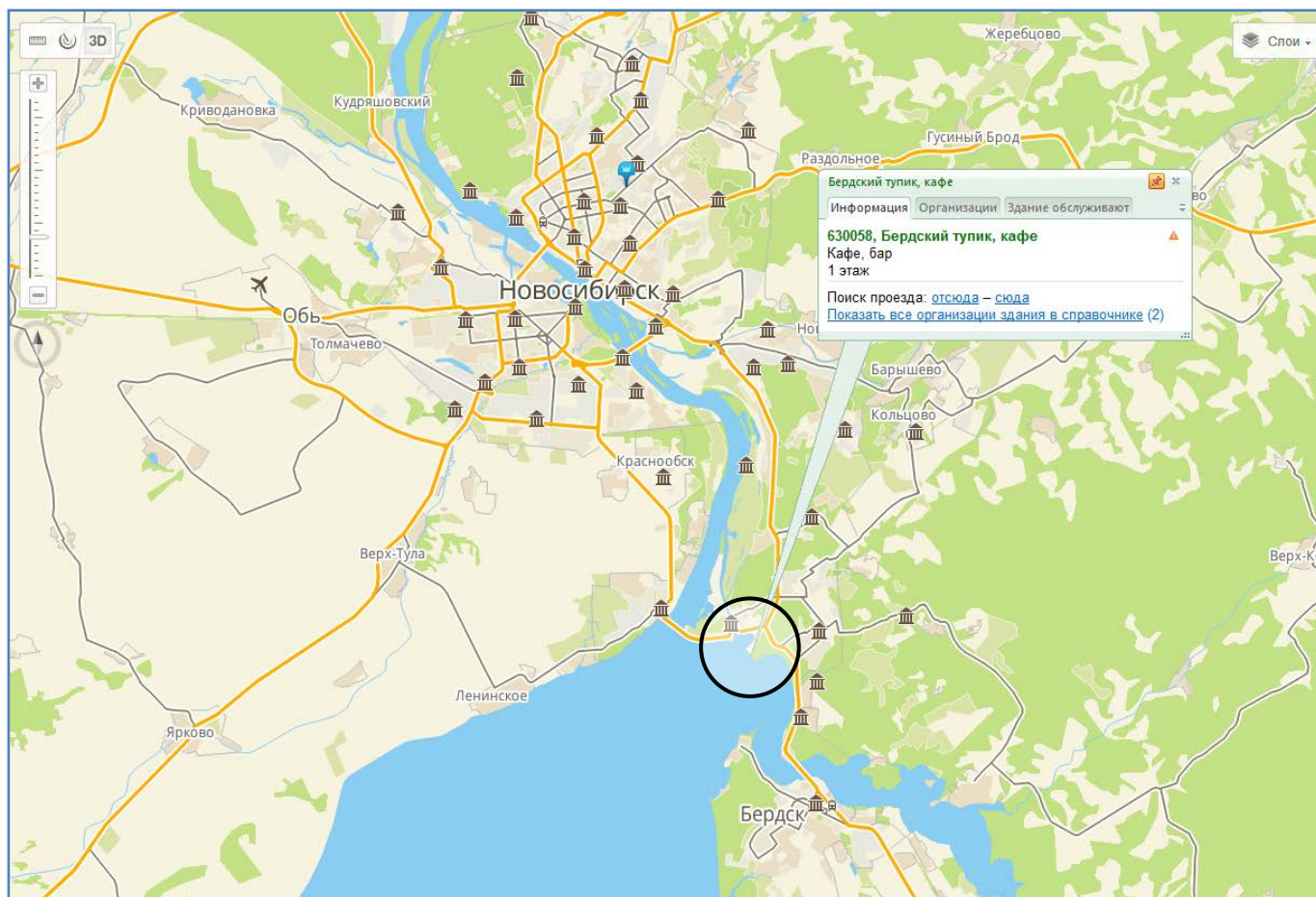


Рисунок 2.3.1. Месторасположение объектов оценки, относительно г.Новосибирск

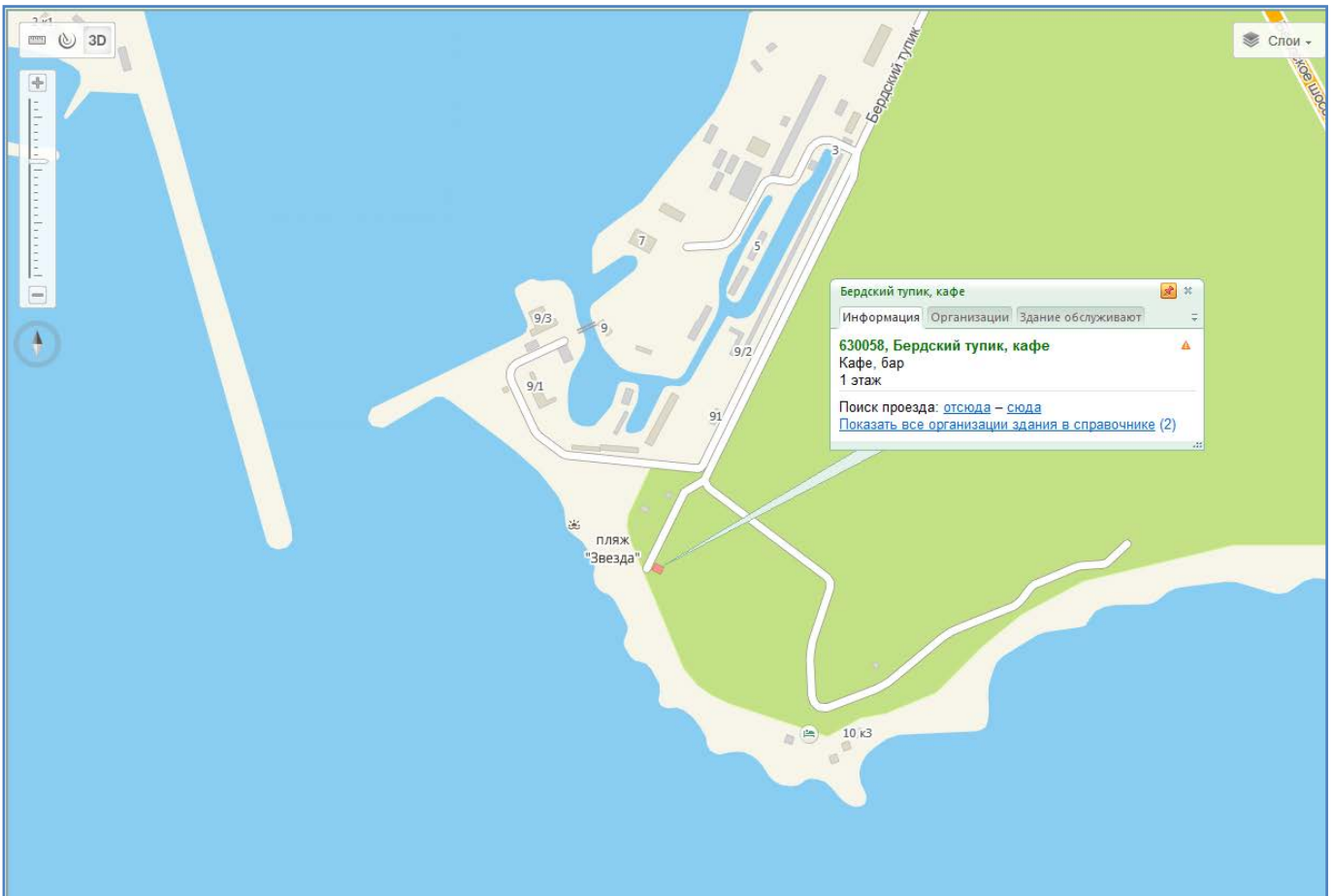


Рисунок 2.3.2. Месторасположение объектов оценки

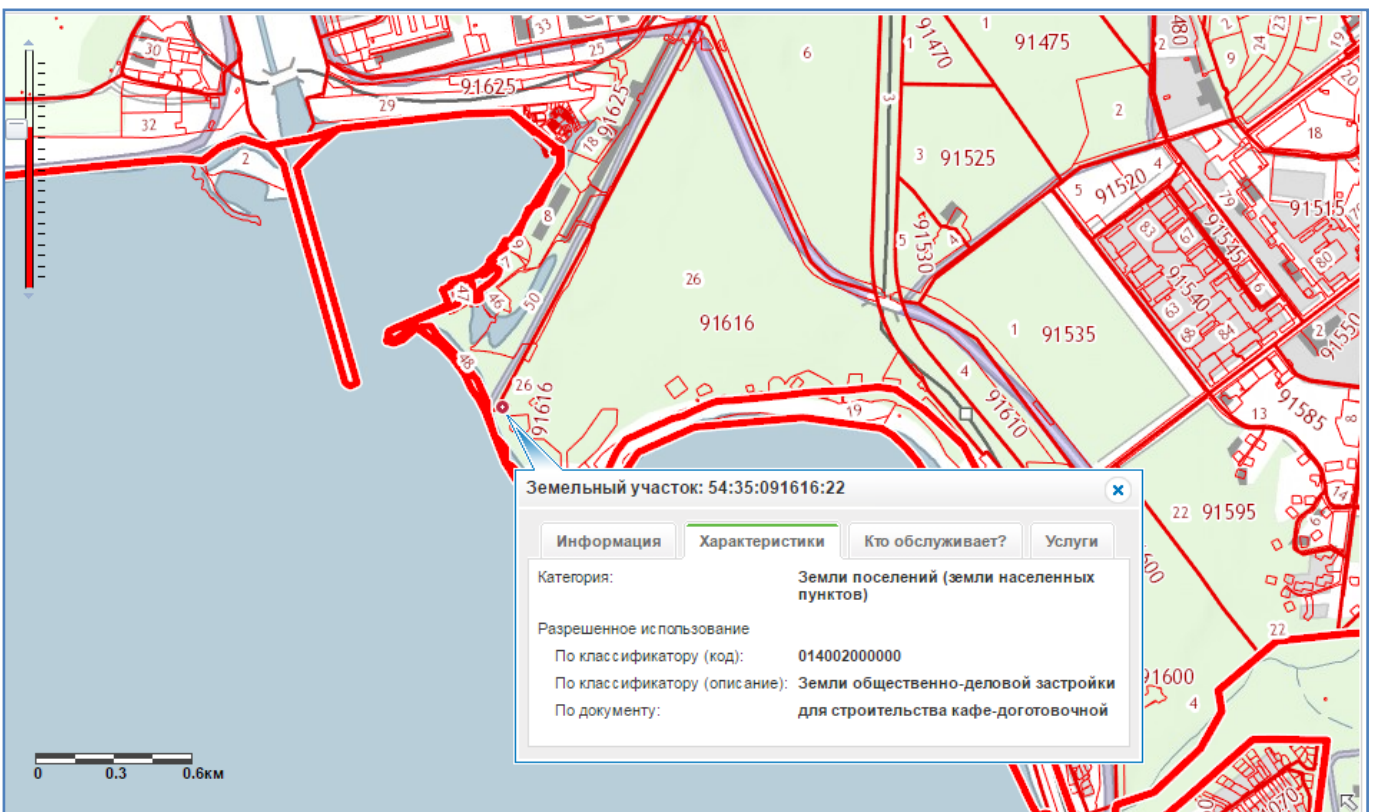


Рисунок 2.3.3. Месторасположение объектов оценки

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютом. Он отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Объекты недвижимости, за редким исключением, допускают альтернативные варианты их использования. На практике анализ оптимального использования объектов недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям, оно должно быть:

1. Физически возможным
2. Законодательно разрешенным
3. Экономически целесообразным
4. Максимально эффективным

Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всех объектов недвижимости в целом.

3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается что, участок земли является не застроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Стоимость свободного земельного участка превысит стоимость собственности с существующими улучшениями. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования. Рассматриваемый земельный участок имеет правильную форму. Рельеф участка ровный. Возможность подключения к инженерным сетям (канализация, отопление и водоснабжение) имеется и не повлечет существенных затрат. Физические характеристики участка (за исключением размеров) не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Законодательно разрешенное использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Согласно Приложения 2 к решению Совета города Новосибирска от 24.06.2009г. №1288 «Карта градостроительного зонирования территории города Новосибирска», земельный участок располагается в зоне объектов спортивного назначения (ОД-4). Изменение градостроительной зоны и разрешенного использования земельного участка маловероятно.

Экономически целесообразные варианты использования. При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов. Учитывая назначение земельного участка, целесообразен вариант использования земли по назначению согласно возможных вариантов застройки, отраженных в градостроительном плане, соответствующим зоне ОД-4.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность. В качестве возможного использования земельного участка может быть принято такое его использование, при котором отдача от его эксплуатации превысит величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Проведя анализ месторасположения, учитывая сложившуюся специфику района использования земель (зона рекреации), было установлено, что вариантом использования, обеспечивающим максимальную доходность будет являться использование земли под строительство объекта коммерческого назначения (торгового объекта).

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с существующими улучшениями

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объектов и выполняется в следующих случаях: При определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала.

Определения наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физически возможные варианты использования. Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

По своим размерам и характеристикам, а также учитывая, местоположение объекта оценки – объект наиболее подходит для использования в качестве торговых помещений (кафе). Приведение помещений находящихся в текущем состоянии к соответствию действующим строительным нормам и правилам не потребует существенных дополнительных затрат.

Законодательно разрешенное использование. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет его перепрофилировать, или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Варианты использования, приносящие прибыль. Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Вариантом использования, на дату оценки приносящим прибыль является использование объекта в качестве торговых помещений (кафе).

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод: *Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов является использования по назначению в качестве торгового помещения (здания кафе).*

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

4.1. Макроэкономический анализ

4.1.1. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-мае 2016 года

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (-0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляции составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента

Таблица 4.1.1. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| Наименование показателя | 2015 год | | 2016 год | | | |
|---------------------------------------------------------------|----------|------------|----------|-------|----------------------------------------------------|------------|
| | Май | Январь-май | Апрель | Май | Май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) | Январь-Май |
| ВВП | 95,3 | 96,4 | 99,3 | 99,2 | -0,1 | 99,0 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода | 100,4 | 108,3 | 100,4 | 100,4 | | 102,9 |
| Индекс промышленного производства | 94,5 | 97,7 | 100,5 | 100,7 | -0,2 | 100,1 |
| Обрабатывающие производства | 91,7 | 95,9 | 100,6 | 100,3 | -0,4 | 98,6 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 102,7 | 103,3 | 102,7 | 102,6 | 0,2 | 102,7 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 90,6 | 93,4 | 94,1 | 91,0 | -1,9 | 95,4 |
| Ввод в действие жилых домов | 101,1 | 123,7 | 93,3 | 94,6 | | 87,2 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | 92,3 | 96,5 | 93,0 | 94,3 | -0,4 | 95,1 |
| Реальная заработная плата | 92,6 | 91,2 | 98,9 | 99,0 | 0,0 | 99,2 |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 34380 | 32678 | 36497 | 36570 | | 35017 |
| Уровень безработицы | 5,6 | 5,7 | 5,9 | 5,6 | 5,7 | 5,8 |

| | | | | | | |
|------------------------------------------------|------|-------|------|-------|------|-------|
| Оборот розничной торговли | 90,6 | 91,9 | 95,1 | 93,9 | -0,6 | 94,3 |
| Объем платных услуг населению | 97,0 | 98,7 | 99,7 | 100,2 | 0,0 | 99,2 |
| Экспорт товаров, млрд.долл.США | 30,6 | 151,5 | 21,9 | 24,0 | | 106,1 |
| Импорт товаров, млрд.долл.США | 15,3 | 76,1 | 15,1 | 14,6 | | 67,5 |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 63,7 | 56,05 | 39,3 | 44,6 | | 35,8 |

Источник информации: О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-мае 2016 года (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/98666498-c3f0-43fd-87e7-64a5a9dfa6a/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=98666498-c3f0-43fd-87e7-64a5a9dfa6a>).

4.1.2. Социально-экономическое развитие г.Новосибирск

Объекты оценки располагаются в г.Новосибирск. Ниже представлено социально-экономическое развитие г.Новосибирск.

Основу экономики Новосибирска составляют промышленность, торговля и сфера услуг, транспорт, строительство, наука и научное обслуживание.

Таблица 4.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Новосибирска в 2015 году:

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | 2014 год (отчет) | 2015 год | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|----------|---------|
| | | | | прогноз | отчет |
| 1 | Индекс промышленного производства | в % к предыдущему году | 100,3 | 101,0 | 100,3 |
| 2 | Индекс объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» | в % к предыдущему году | 105,2 | 101,5 | 64,7* |
| 3 | Индекс объема инвестиций в основной капитал | в % к предыдущему году | 100,6 | 103,5 | 69,1* |
| 4 | Объем инвестиций в основной капитал в расчете на душу населения | тыс. рублей | 68,7 | 74,3 | 46,3* |
| 5 | Ввод в действие жилых домов | тыс. кв. м | 1461,4 | 1500,0 | 1738,0 |
| 6 | Ввод в действие жилых домов в расчете на душу населения | кв. м | 0,94 | 0,95 | 1,1 |
| 7 | Индекс оборота розничной торговли по крупным и средним организациям | в % к предыдущему году | 101,2 | 107,0 | 89,3 |
| 8 | Индекс объема платных услуг населению по крупным и средним организациям | в % к предыдущему году | 99,1 | 102,6 | 92,0 |
| 9 | Индекс потребительских цен в среднем за год | в % к предыдущему году | 106,8 | 106,0 | 114,1 |
| 10 | Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата | рублей | 29089,0 | 31193,8 | 30078,0 |
| 11 | Реальная заработная плата | в % к предыдущему году | 99,4 | 100,8 | 90,6 |
| 12 | Численность постоянного населения (среднегодовая) | тыс. человек | 1557,5 | 1583,1 | 1575,6 |
| 13 | Общий коэффициент рождаемости | человек на 1000 населения | 13,63 | 13,11 | 14,53 |
| 14 | Коэффициент естественного прироста | человек на 1000 населения | 1,8 | 1,42 | 2,93 |
| 15 | Коэффициент миграционного прироста | человек на 1000 населения | 10,51 | 13,36 | 7,86 |

Источник информации: <http://novo-sibirsk.ru/to-citizens/economy/social/>

4.2. Анализ предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости Новосибирской области

4.2.1. Состав базы данных на вторичном рынке коммерческой недвижимости

В марте 2016 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 1 557 объектов общей площадью 868,1 тыс. кв. м., на общую сумму 35,9 млрд. рублей.

Таблица 4.2.1. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г.

| Тип объекта/ Показатель | Числообъектов, шт. | Доля от общего числа | Суммарная площадь, тыс. кв. м. | Средняя площадь объекта, кв. м. | Суммарная стоимость, млн. руб. |
|---------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Офисные | 628 | 40% | 154,6 | 246 | 9 347 |
| Производственно-складские | 312 | 20% | 550,9 | 1 766 | 12 773 |
| Торговые | 617 | 40% | 162,7 | 264 | 13 736 |
| По всем типам | 1 557 | 100% | 868,1 | 558 | 35 856 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 8).

4.2.2. Анализ средней цены предложения 1 кв.м. по типам помещений

Таблица 4.2.2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г.

| Тип объекта/Показатель | Минимальная цена, руб. за 1 кв. м. | Максимальная цена, руб. за 1 кв. м. | Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | Стандартное отклонение цены 1 кв. м., руб. |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| Офисные | 10 640 | 201 690 | 60 463 | 28 195 |
| Производственно-складские | 2 273 | 150 000 | 23 188 | 16 414 |
| Торговые | 10 000 | 808 511 | 84 445 | 85 030 |
| По всем типам | 2 273 | 808 511 | 41 304 | 62 875 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 12).

Таблица 4.2.3. Состав базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г.

| Тип объекта/Показатель | Число объектов, шт. | Доля от общего числа | Суммарная площадь, кв. м. | Суммарная стоимость, млн. руб. | Максимальная цена продажи, руб. за 1 кв. м. |
|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Офисные | 619 | 40% | 153 304 | 9 139 | 140 581 |
| Производственно-складские | 308 | 20% | 550 119 | 12 695 | 67 567 |
| Торговые | 603 | 39% | 160 829 | 12 912 | 330 000 |
| По всем типам | 1 530 | 100% | 864 251 | 34 746 | 330 000 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 12).

По словам риэлторов, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту – т.е. продавец не работает на упрощенной системе налогообложения). А именно, в объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

Таблица 4.2.4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г.

| Тип объекта/Показатель | Средняя цена продажи, руб. за 1 кв. м. | Мода удельной цены, руб. | Медиана удельной цены, руб. | Ошибка среднего, руб. | Ошибка среднего |
|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|
| Офисные | 59 612 | 50 000 | 60 000 | 2 042 | 3,4% |
| Производственно-складские | 23 078 | 20 000 | 23 585 | 1 464 | 6,3% |
| Торговые | 80 282 | 50 000 | 75 949 | 4 324 | 5,4% |

В марте 2016 г. средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила **59 612** руб., по торговым – **80 282** руб., по производственно-складским помещениям - **23 078** руб.

Таблица 4.2.5. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, руб. за 1 кв. м. в динамике

| Период | Офисные | Производственно - складские | Торговые |
|-------------------|---------|-----------------------------|----------|
| 4 квартал 2002 г. | 15 439 | 3 307 | 14 716 |
| 4 квартал 2003 г. | 14 399 | 4 021 | 21 954 |
| 4 квартал 2004 г. | 21 770 | 5 269 | 17 399 |
| 4 квартал 2005 г. | 30 461 | 4 561 | 29 737 |
| 4 квартал 2006 г. | 40 494 | 6 813 | 47 799 |
| 4 квартал 2007 г. | 68 860 | 11 102 | 90 644 |
| 4 квартал 2008 г. | 75 171 | 7 095 | 85 210 |
| Декабрь 2009 г. | 54 642 | 12 957 | 91 130 |
| Декабрь 2010 г. | 53 262 | 15 240 | 73 328 |
| Декабрь 2011 г. | 51 267 | 13 955 | 76 408 |
| Декабрь 2012 г. | 55 857 | 15 661 | 86 252 |
| Декабрь 2013 г. | 54 654 | 20 440 | 100 096 |
| Декабрь 2014 г. | 55 610 | 20 275 | 83 518 |
| | | | |
| Март 2015 г. | 60 223 | 21 445 | 87 536 |
| Апрель 2015 г. | 60 232 | 21 502 | 86 974 |

| | | | |
|------------------|--------|--------|--------|
| Май 2015 г. | 60 180 | 21 810 | 86 587 |
| Июнь 2015 г. | 59 124 | 21 712 | 85 401 |
| Июль 2015 г. | 59 225 | 21 744 | 85 770 |
| Август 2015 г. | 58 025 | 22 211 | 86 990 |
| Сентябрь 2015 г. | 58 648 | 22 577 | 85 568 |
| Октябрь 2015 г. | 59 637 | 22 381 | 83 196 |
| Ноябрь 2015 г. | 60 304 | 22 407 | 82 521 |
| Декабрь 2015 г. | 59 317 | 22 926 | 80 631 |
| Январь 2016 г. | 59 036 | 23 267 | 79 528 |
| Февраль 2016 г. | 60 052 | 23 258 | 81 203 |
| Март 2016 г. | 59 612 | 23 078 | 80 282 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 13).

4.2.3. Зависимость цены продажи от местоположения объекта

Таблица 4.2.6. Распределение объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, штук, март 2016 г.

| Район/Тип объекта | Офисы | Производственно - складские | Торговые |
|-------------------|--------|-----------------------------|----------|
| Дзержинский | 56 886 | 28 437 | 66 464 |
| Железнодорожный | 69 082 | 37 221 | 83 027 |
| Заельцовский | 63 840 | 21 964 | 102 258 |
| Калининский | 41 487 | 22 186 | 76 070 |
| Кировский | 49 991 | 28 622 | 46 988 |
| Ленинский | 51 232 | 23 355 | 77 954 |
| Октябрьский | 58 617 | 34 132 | 74 981 |
| Первомайский | 47 156 | 13 838 | 52 082 |
| Советский | 46 566 | 24 094 | 44 261 |
| Центральный | 64 478 | 26 050 | 136 935 |
| Пригород | 32 957 | 16 230 | 58 650 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 22).

Примечание: по малонаполненным группам (менее 3-х объектов) средние цены не приводятся

4.2.4. Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 4.2.7. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, март 2016 г.

| Офисные | | | | |
|--------------------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-250 кв. м. | 250-500 кв. м. | более 500 кв. м. |
| Число объектов | 284 | 178 | 87 | 70 |
| Доля от общего числа объектов | 46% | 29% | 14% | 11% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 68 887 | 59 106 | 54 522 | 60 044 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 126% | 108% | 100% | 110% |
| Производственно-складские | | | | |
| Показатель/Размер | до 500 кв. м. | 500-1000 кв. м. | 1000-5000 кв. м. | более 5000 кв. м. |
| Число объектов | 131 | 56 | 90 | 31 |
| Доля от общего числа объектов | 43% | 18% | 29% | 10% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 25 050 | 25 322 | 24 737 | 21 622 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 116% | 117% | 114% | 100% |
| Торговые | | | | |
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-200 кв. м. | 200-600 кв. м. | более 600 кв. м. |
| Число объектов | 232 | 187 | 123 | 61 |
| Доля от общего числа объектов | 38% | 31% | 20% | 10% |

| | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 95 416 | 90 621 | 81 496 | 73 764 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 129% | 123% | 110% | 100% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 25).

Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

4.2.5. Зависимость цены продажи от состояния объекта

Таблица 4.2.8. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, март 2016 г.

| Показатель/Состояние объекта | Без ремонта/самоотделка | Ремонт | Евроремонт |
|----------------------------------|-------------------------|--------|------------|
| Офисные | | | |
| Число объектов | 81 | 222 | 36 |
| Доля от общего числа объектов | 24% | 65% | 11% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 56 238 | 61 463 | 72 005 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 100% | 109% | 128% |
| Производственно-складские | | | |
| Число объектов | 21 | 42 | 2 |
| Доля от общего числа объектов | 32% | 65% | 3% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 17 233 | 26 061 | - |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 100% | 151% | - |
| Торговые | | | |
| Число объектов | 60 | 205 | 34 |
| Доля от общего числа объектов | 20% | 69% | 11% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 72 777 | 87 876 | 106 399 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 100% | 121% | 146% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 31).

4.2.6. Зависимость цены продажи от этажа

В данном анализе были учтены помещения, которые занимают не более двух этажей. Помещение, занимающее 2 этажа, относилось к первому из этажей (например, если помещение занимает первый и второй этаж, оно относилось к первому этажу). Если помещение занимало цоколь (подвал) и первый этаж, оно относилось к первому этажу.

Таблица 4.2.9. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, март 2016 г.

| Показатель/Расположение объекта | Цоколь, подвал | Первый этаж | Второй - третий этаж | Четвертый этаж и выше |
|----------------------------------|----------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| Офисные | | | | |
| Число объектов | 99 | 97 | 100 | 79 |
| Доля от общего числа объектов | 26% | 26% | 27% | 21% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 47 899 | 61 812 | 54 751 | 57 697 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 100% | 129% | 114% | 120% |
| Производственно-складские | | | | |
| Число объектов | 55 | 27 | 9 | 5 |
| Доля от общего числа объектов | 57% | 28% | 9% | 5% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 24 548 | 21 109 | 22 011 | 10 063 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 244% | 210% | 219% | 100% |
| Торговые | | | | |
| Число объектов | 87 | 249 | 45 | 10 |
| Доля от общего числа объектов | 22% | 64% | 12% | 3% |
| Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | 60 541 | 99 950 | 76 995 | 43 918 |
| Разница цен (в % от мин. цены) | 138% | 228% | 175% | 100% |

| | | | |
|-------|--|--|--|
| цены) | | | |
|-------|--|--|--|

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics.(1 стр. 33).

Не всегда при анализе цен в зависимости от этажа удается получить «правильные» соотношения (при котором наиболее дорогие помещения расположены на первом этаже, более дешевые – в цоколе и на втором этаже, еще более дешевые – на более высоких этажах). Это связано с тем, что более значительную роль в ценообразовании играет местоположение объекта, а не этаж. Поэтому, если в выборку попадают помещения в цоколе в центре Новосибирска, и помещения на первом этаже, расположенные в удаленных районах, то в итоге средняя цена в цоколе может оказаться более высокой, чем на первом этаже.

4.2.7. Предложения на рынке коммерческой недвижимости в мае 2016г.

Объекты оценки относятся к объектам коммерческой недвижимости. Согласно данным публичной карты domofond.givsego в г.Новосибирск зарегистрировано 328 объявлений объектом коммерческой недвижимости, в том числе в районе расположения объекта оценки количество предложений составляет 50 объектов в районе расположения объектов оценки и граничащих (сопоставимых) с ним. Карта распределения объектов коммерческой недвижимости приведена ниже.

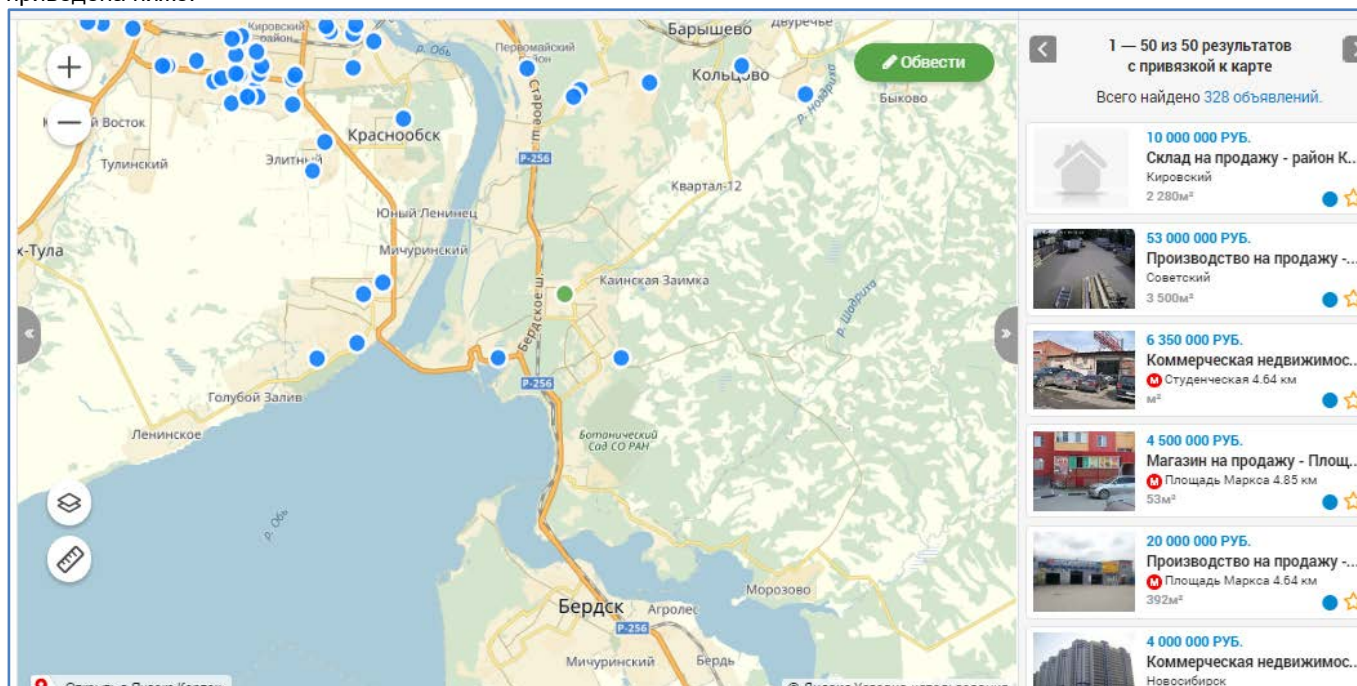


Рисунок 4.2.1. Предложения на рынке коммерческой недвижимости в мае 2016г.

4.2.8. Выводы по разделу

1. В марте 2016 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска состояла из 1 557 объектов общей площадью 868,1 тыс. кв. м., на общую сумму 35,9 млрд. рублей.
2. Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 59 612 руб., по торговым – 80 282 руб., по производственно-складским помещениям - 23 078 руб.
3. За месяц средние удельные цены предложения снизились по торговым и производственно-складским помещениям на 1,1% и 0,8% соответственно, по офисным объектам – на 0,7%.
4. Изменение цен при постоянной структуре на вторичном рынке составило: -1,2% по офисным, 3,7% по производственно-складским и торговым помещениям.
5. По состоянию на дату оценки в Советском районе г.Новосибирска и сопоставимых районах было обнаружено 50 объектов коммерческой недвижимости (около 60% из предложенных объектов являются объекты производственно-складского назначения). Сопоставимые с объектом оценки объекты, а именно отдельностоящие здания (кафе) на земельном участке не обнаружены. Рынок коммерческой недвижимости является не развитым.

4.2.9. Ценообразующие факторы объектов торгово-офисной недвижимости

Таблица 4.2.10. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

| № | Элемент | Наименование коэффициента | Средн | Расширенны | Источник |
|---|---------|---------------------------|-------|------------|----------|
|---|---------|---------------------------|-------|------------|----------|

| п/п | сравнения | | ее значе ние | й интервал | информации (Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2016г.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки) | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1 | Группа поправок ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА | | | | | |
| 1.1. | Расположение относительной "красной линии" | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,79 | 0,72 | 0,87 | Стр.109, табл.26 |
| 1.2. | Расположение относительно остановок общественного транспорта | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственного у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого объекта, расположенного на удалении от остановок | 1,17 | 1,08 | 1,27 | Стр.114, табл.28 |
| 1.3. | Доступ к объекту | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене акого же объекта со свободным доступом | 0,77 | 0,69 | 0,85 | Стр.119, табл.30 |
| 1.4. | Тип парковки | | | | | |
| | | Отношение удельной цены арендной (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 0,91 | 0,88 | 0,94 | Стр.127, табл.34 |
| 2 | Группа поправок ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА | | | | | |
| 2.1. | Общая площадь | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 100кв.м. | 0,85 | 0,79 | 0,92 | Стр.132, табл.37 |
| | | Отношение удельной цены объекта площадью 2000кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м. | 0,81 | 0,75 | 0,88 | Стр.132, табл.37 |
| 2.2. | Тип объекта | | | | | |
| | | Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,9 | 0,85 | 0,96 | Стр.145, табл.41 |
| 2.3. | Материал стен | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,81 | 0,74 | 0,89 | Стр.150, табл.43 |
| | | Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,69 | 0,61 | 0,78 | Стр.150, табл.43 |

| | | | | | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| 2.4. | Наличие отдельного входа | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 1,24 | 1,13 | 1,36 | Стр.158, табл.47 |
| 2.5. | Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 | 0,63 | 0,79 | Стр.163, табл.49 |
| | | Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,75 | 0,89 | Стр.163, табл.49 |
| | | Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,81 | 0,93 | Стр.163, табл.49 |
| 2.6. | Физическое состояние объекта | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,21 | 1,13 | 1,36 | Стр.175, табл.53 |
| | | Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,64 | 0,82 | Стр.175, табл.53 |
| 2.7. | Состояние отделки | | | | | |
| | | Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,79 | 0,73 | 0,86 | Стр.184, табл.57 |
| | | Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,81 | 0,91 | Стр.184, табл.57 |
| | | Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,22 | 1,14 | 1,31 | Стр.184, табл.57 |
| 3 | Группа поправок ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ | | | | | |
| 3.1. | Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | |
| | | Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,31 | 1,16 | 1,45 | Стр.198, табл.61 |
| | | Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А, В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,27 | 1,13 | 1,41 | Стр.198, табл.61 |
| 4 | Группа поправок ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | | | | | |
| | | Класс объектов | Активный рынок | | Источник информации | |
| | | | Среднее значение | Расширенный интервал | | |

| | | | | | | |
|----------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|---------------------|
| 4.1. | Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 21,1 | 13,8 | 28,5 | Стр.259, табл.83 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 22,1 | 14,4 | 29,8 | Стр.259, табл.83 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 24,1 | 15,5 | 32,8 | Стр.259, табл.83 |
| | | Класс объектов | Неактивный рынок | | | Источник информации |
| | | | Среднее значение | Расширенный интервал | | |
| 4.2. | Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 14,7 | 8,5 | 20,9 | Стр.249, табл.79 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 15,5 | 9,5 | 21,5 | Стр.249, табл.79 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 16,1 | 9,6 | 22,6 | Стр.249, табл.79 |
| 5 | Группа поправок ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК | | | | | |
| 5.1. | Скидка на торг | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,2 | 5,8 | 14,7 | Стр.300, табл.91 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7 | 5,7 | 13,6 | Стр.300, табл.91 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 9,2 | 5,3 | 13,2 | Стр.300, табл.91 |
| | | 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,7 | 7,7 | 17,6 | Стр.300, табл.91 |
| 5.2. | Скидка на торг | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,9 | 10,1 | 23,7 | Стр.314, табл.93 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 16,3 | 9,8 | 22,8 | Стр.314, табл.93 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 15,9 | 9,7 | 22,1 | Стр.314, табл.93 |
| | | 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 19,6 | 12 | 27,2 | Стр.314, табл.93 |

4.3. Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости Новосибирска

4.3.1. Анализ средней цены предложения земельных участков

В марте 2016 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 481 объекта общей площадью 1 271,3 тыс. кв. м., на общую сумму 469,7 млн. рублей в месяц.

Таблица 4.3.1. Состав базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г.

| Тип объекта/Показатель | Число объектов, шт. | Доля от общего числа | Суммарная площадь, кв. м. | Средняя площадь объекта, кв. м. | Суммарная стоимость, тыс. руб. в месяц |
|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Офисные | 1 508 | 43% | 171 980 | 114 | 93 965 |
| Производственно-складские | 1 018 | 29% | 892 053 | 876 | 206 455 |
| Торговые | 955 | 28% | 207 312 | 217 | 169 241 |
| По всем типам | 3 481 | 100% | 1 271 345 | 365 | 469 660 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.44.

4.3.2. Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений

Средние ставки рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная общая арендная ставка, деленная на суммарную площадь объектов.

Таблица 4.3.2. Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г.

| Тип объекта/Показатель | Минимальная арендная ставка, руб. за 1 кв. м. | Максимальная арендная ставка, руб. за 1 кв. м. | Средняя арендная ставка, руб. за 1 кв. м. в месяц | Стандартное отклонение арендной ставки 1 кв. м., руб. |
|---------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Офисные | 100 | 3 200 | 546 | 218 |
| Производственно-складские | 40 | 1 000 | 231 | 102 |
| Торговые | 104 | 6 000 | 816 | 654 |
| По всем типам | 40 | 6 000 | 369 | 466 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.47.

Таблица 4.3.3. Состав базы данных по объектам, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г.

| Тип объекта/Показатель | Число объектов, шт. | Доля от общего числа | Суммарная площадь, кв. м. | Суммарная ставка, тыс. руб. | Максимальная арендная ставка, руб. за 1 кв. м. |
|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Офисные | 1 487 | 43% | 170 240 | 91 606 | 1 200 |
| Производственно-складские | 1 004 | 29% | 881 925 | 199 349 | 533 |
| Торговые | 934 | 27% | 205 642 | 163 175 | 2 750 |
| По всем типам | 3 425 | 100% | 1 257 807 | 454 130 | 2 750 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.47.

В большинстве случаев в предложениях об аренде указывается конечная арендная ставка, которая включает в себя коммунальные услуги и прочие обязательные платежи.

Таблица 4.3.4. Статистические показатели базы данных объектов предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г.

| Тип объекта/Показатель | Средняя арендная ставка, руб. за 1 кв. м. | Мода удельной ставки, руб. за 1 кв. м. | Медиана удельной ставки, руб. за 1 кв. м. | Ошибка среднего, руб. | Ошибка среднего |
|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Офисные | 538 | 500 | 550 | 10 | 1,8% |
| Производственно-складские | 226 | 250 | 220 | 5 | 2,4% |
| Торговые | 793 | 1 000 | 750 | 31 | 3,9% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.48.

В марте 2016 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 538 руб., по производственно-складским помещениям 226 руб., по торговым помещениям – 793 руб.

4.3.3. Зависимость арендной ставки от местоположения объекта

Таблица 4.3.5. Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района, март 2016 г.

| Район/Тип объекта | Офисы | Производственно - складские | Торговые |
|-------------------|-------|-----------------------------|----------|
| Дзержинский | 487 | 247 | 701 |
| Железнодорожный | 543 | 284 | 924 |
| Заельцовский | 516 | 250 | 810 |
| Калининский | 399 | 293 | 767 |
| Кировский | 338 | 215 | 717 |
| Ленинский | 499 | 199 | 850 |
| Октябрьский | 516 | 237 | 673 |
| Первомайский | 428 | 178 | 651 |
| Советский | 554 | 146 | 567 |
| Центральный | 641 | 301 | 923 |
| Пригород | 285 | 283 | 512 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.56.

Примечание: по малонаполненным группам средние арендные ставки не приводятся

4.3.4. Зависимость арендной ставки от площади объекта

Таблица 4.3.6. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, март 2016 г.

| Офисные | | | | |
|---------------------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-250 кв. м. | 250-500 кв. м. | Более 500 кв. м. |
| Число объектов | 1 074 | 261 | 96 | 56 |
| Доля от общего числа объектов | 72% | 18% | 6% | 4% |
| Средняя ар. ставка, руб./кв. м. | 580 | 542 | 543 | 501 |
| Разница цен (к мин. цене) | 116% | 108% | 109% | 100% |
| Производственно-складские | | | | |
| Показатель/Размер | до 500 кв. м. | 500-1000 кв. м. | 1000-5000 кв. м. | Более 5000 кв. м. |
| Число объектов | 532 | 216 | 233 | 23 |
| Доля от общего числа объектов | 53% | 22% | 23% | 2% |
| Средняя ар. ставка, руб./кв. м. | 229 | 211 | 223 | 242 |
| Разница цен (к мин. цене) | 109% | 100% | 106% | 115% |
| Торговые | | | | |
| Показатель/Размер | до 100 кв. м. | 100-200 кв. м. | 200-600 кв. м. | Более 600 кв. м. |
| Число объектов | 431 | 214 | 211 | 78 |
| Доля от общего числа объектов | 46% | 23% | 23% | 8% |
| Средняя ар. ставка, руб./кв. м. | 961 | 891 | 786 | 724 |
| Разница цен (к мин. цене) | 133% | 123% | 109% | 100% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.59.

Примечание 1: по малонаполненным группам средние цены не приводятся

Примечание 2: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

4.3.5. Зависимость арендной ставки от площади и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и размеру объектов.

Таблица 4.3.7. Распределение и средние арендные ставки на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, март 2016 г.

| Размер | Показатели | Дзержинский | Железнодорожный | Заельцовский | Калининский | Кировский | Ленинский | Октябрьский | Первомайский | Советский | Центральный | Пригород |
|------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|-----------|-----------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|
| Офисные | | | | | | | | | | | | |
| до 100 кв. м. | Объем выборки, штук | 55 | 175 | 151 | 23 | 70 | 124 | 136 | 7 | 42 | 279 | 12 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 180 | 282 | 213 | 150 | 100 | 260 | 210 | 350 | 300 | 100 | 120 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 1 140 | 1 000 | 1 200 | 750 | 1 100 | 1 198 | 1 000 | 1 000 | 1 197 | 1 194 | 1 000 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 500 | 600 | 553 | 423 | 459 | 574 | 537 | 576 | 573 | 660 | 528 |
| | Ошибка среднего | 11,4% | 3,9% | 5,0% | 12,9% | 8,1% | 5,9% | 5,6% | 27,2% | 9,2% | 3,0% | 24,5% |
| 100-250 кв. м. | Объем выборки, штук | 17 | 31 | 33 | 5 | 15 | 22 | 33 | 6 | 11 | 87 | 1 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 300 | 200 | 250 | 320 | 250 | 290 | 200 | 350 | 400 | 300 | |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 800 | 900 | 780 | 550 | 648 | 800 | 952 | 600 | 1 197 | 1 062 | |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 466 | 542 | 485 | 401 | 365 | 459 | 490 | 493 | 715 | 635 | |
| | Ошибка среднего | 14,5% | 10,5% | 8,4% | 19,7% | 16,8% | 10,6% | 10,7% | 12,2% | 19,3% | 6,0% | |
| 250-500 кв. м. | Объем выборки, штук | 5 | 19 | 14 | 1 | 3 | 8 | 9 | 0 | 6 | 31 | 0 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 280 | 350 | 260 | | 100 | 300 | 300 | | 300 | 250 | |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 650 | 1 000 | 1 000 | | 400 | 840 | 700 | | 850 | 1 000 | |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 443 | 591 | 457 | | 187 | 538 | 459 | | 504 | 646 | |
| | Ошибка среднего | 24,9% | 13,4% | 20,6% | | 81,1% | 19,5% | 20,8% | | 31,7% | 10,1% | |
| более 500 кв. м. | Объем выборки, штук | 5 | 11 | 3 | 1 | 2 | 5 | 10 | 1 | 1 | 16 | 1 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 450 | 300 | 300 | | | 350 | 400 | | | 300 | |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 650 | 730 | 650 | | | 500 | 1 200 | | | 1 000 | |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 498 | 478 | 563 | | | 430 | 541 | | | 624 | |
| | Ошибка среднего | 11,9% | 13,2% | 30,2% | | | 10,6% | 27,6% | | | 14,0% | |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| Размер | Показатели | Производственно – складские | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|-------------|-----------|-----------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|
| | | Дзержинский | Железнодорожный | Заельцовский | Калининский | Кировский | Ленинский | Октябрьский | Первомайский | Советский | Центральный | Пригород |
| до 500 кв. м. | Объем выборки, штук | 54 | 28 | 56 | 28 | 85 | 78 | 98 | 12 | 26 | 33 | 34 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 122 | 150 | 120 | 50 | 100 | 60 | 100 | 130 | 75 | 150 | 40 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 500 | 500 | 400 | 500 | 475 | 470 | 357 | 300 | 318 | 533 | 300 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 245 | 299 | 265 | 218 | 216 | 216 | 242 | 185 | 183 | 313 | 159 |
| | Ошибка среднего | 10,7% | 10,9% | 7,2% | 16,7% | 7,4% | 10,0% | 6,0% | 15,7% | 15,4% | 11,5% | 13,7% |
| 500-1000 кв. м. | Объем выборки, штук | 21 | 6 | 8 | 21 | 35 | 59 | 29 | 8 | 10 | 3 | 16 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 130 | 150 | 171 | 110 | 90 | 100 | 100 | 110 | 80 | 200 | 50 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 350 | 500 | 350 | 325 | 350 | 300 | 365 | 350 | 300 | 300 | 260 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 251 | 311 | 255 | 217 | 216 | 190 | 226 | 192 | 173 | 270 | 158 |
| | Ошибка среднего | 12,8% | 35,2% | 16,2% | 10,8% | 11,3% | 8,2% | 11,3% | 27,9% | 23,1% | 20,2% | 20,7% |
| 1000-5000 кв. м. | Объем выборки, штук | 15 | 2 | 20 | 25 | 55 | 62 | 14 | 19 | 11 | 0 | 10 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 130 | | 50 | 99 | 100 | 60 | 100 | 100 | 60 | | 85 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 350 | | 330 | 481 | 450 | 320 | 420 | 350 | 300 | | 420 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 249 | | 245 | 298 | 224 | 202 | 241 | 187 | 142 | | 276 |
| | Ошибка среднего | 13,7% | | 11,5% | 13,7% | 9,6% | 8,0% | 18,8% | 13,8% | 31,1% | | 24,8% |
| более 5000 кв. м. | Объем выборки, штук | 2 | 0 | 0 | 2 | 3 | 10 | 0 | 2 | 1 | 0 | 3 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | | | | | 100 | 100 | | | | | 300 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | | | | | 300 | 330 | | | | | 400 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | | | | | 164 | 194 | | | | | 350 |
| | Ошибка среднего | | | | | 64,8% | 23,6% | | | | | 13,5% |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| Размер | Показатели | РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016 | | | | | | | | | | |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------|-------------|-----------|-----------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|
| | | Дзержинский | Железнодорожный | Заяльцовский | Калининский | Кировский | Ленинский | Октябрьский | Первомайский | Советский | Центральный | Пригород |
| Торговые | | | | | | | | | | | | |
| до 100 кв. м. | Объем выборки, штук | 45 | 29 | 53 | 31 | 38 | 79 | 36 | 13 | 16 | 74 | 17 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 380 | 600 | 355 | 300 | 300 | 350 | 400 | 400 | 400 | 430 | 400 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 1 730 | 2 500 | 2 100 | 2 000 | 1 500 | 2 750 | 2 500 | 1 000 | 2 000 | 2 720 | 2 000 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 807 | 1 207 | 890 | 991 | 764 | 1 044 | 768 | 631 | 734 | 1 208 | 726 |
| | Ошибка среднего | 11,4% | 15,6% | 14,8% | 16,1% | 13,7% | 11,1% | 20,2% | 14,4% | 25,2% | 11,8% | 24,2% |
| 100-200 кв. м. | Объем выборки, штук | 17 | 20 | 36 | 7 | 12 | 33 | 25 | 5 | 2 | 49 | 8 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 400 | 450 | 104 | 400 | 400 | 300 | 300 | 500 | | 400 | 300 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 2 000 | 2 500 | 2 500 | 2 000 | 1 200 | 2 500 | 1 600 | 800 | | 2 700 | 1 000 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 768 | 1 086 | 767 | 846 | 636 | 1 057 | 657 | 615 | | 1 090 | 582 |
| | Ошибка среднего | 23,4% | 23,3% | 19,1% | 45,3% | 19,5% | 22,1% | 18,2% | 16,1% | | 13,6% | 27,5% |
| 200-600 кв. м. | Объем выборки, штук | 17 | 21 | 30 | 9 | 8 | 32 | 39 | 1 | 2 | 50 | 2 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 457 | 250 | 300 | 350 | 350 | 300 | 350 | | | 300 | |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 1 500 | 1 500 | 2 200 | 1 500 | 1 300 | 2 500 | 2 000 | | | 1 800 | |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 670 | 803 | 766 | 892 | 568 | 776 | 727 | | | 905 | |
| | Ошибка среднего | 18,0% | 17,1% | 22,2% | 26,4% | 36,3% | 19,3% | 17,6% | | | 10,3% | |
| более 600 кв. м. | Объем выборки, штук | 4 | 4 | 16 | 3 | 3 | 7 | 11 | 3 | 3 | 21 | 3 |
| | Миним. ставка за кв. м., руб. | 550 | 800 | 400 | 330 | 350 | 500 | 400 | 400 | 400 | 350 | 400 |
| | Максим. ставка за кв. м., руб. | 650 | 1 300 | 1 500 | 700 | 850 | 1 000 | 1 200 | 900 | 850 | 2 700 | 600 |
| | Средняя ставка за кв. м., руб. | 631 | 906 | 839 | 451 | 769 | 694 | 618 | 675 | 548 | 822 | 478 |
| | Ошибка среднего | 6,9% | 23,9% | 25,1% | 41,1% | 31,4% | 16,2% | 22,1% | 35,2% | 38,8% | 27,9% | 20,5% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.62-64.

4.3.6. Зависимость арендной ставки от состояния объекта

Таблица 4.3.8. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, март 2016 г.

| Параметры/Состояние объекта | Без ремонта | Ремонт | Евроремонт |
|-------------------------------------|-------------|--------|------------|
| Офисные | | | |
| Число объектов | 51 | 631 | 112 |
| Доля от общего числа объектов | 6% | 79% | 14% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 535 | 558 | 578 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 104% | 108% |
| Производственно-складские | | | |
| Число объектов | 18 | 85 | 17 |
| Доля от общего числа объектов | 15% | 71% | 14% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 249 | 225 | 262 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 110% | 100% | 116% |
| Торговые | | | |
| Число объектов | 42 | 298 | 51 |
| Доля от общего числа объектов | 11% | 76% | 13% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 692 | 783 | 918 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 113% | 133% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.65.

Примечание 1: по малонаполненным группам средние цены не приводятся

Примечание 2: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

4.3.7. Зависимость арендной ставки от этажа

В данном анализе были учтены помещения, которые занимают не более двух этажей. Помещение, занимающее 2 этажа, относилось к первому из этажей (например, если помещение занимает первый и второй этаж, оно относилось к первому этажу). Если помещение занимало цоколь (подвал) и первый этаж, оно относилось к первому этажу.

Таблица 4.3.9. Распределение и средние арендные ставки предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, март 2016 г.

| Показатель/Этаж | Цоколь, подвал | Первый этаж | Второй - третий этаж | Четвертый этаж и выше |
|-------------------------------------|----------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| Офисные | | | | |
| Число объектов | 95 | 231 | 404 | 313 |
| Доля от общего числа объектов | 9% | 22% | 39% | 30% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 481 | 560 | 499 | 545 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 116% | 104% | 113% |
| Производственно-складские | | | | |
| Число объектов | 73 | 98 | 70 | 4 |
| Доля от общего числа объектов | 30% | 40% | 29% | 2% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 227 | 232 | 235 | 263 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 102% | 103% | 116% |
| Торговые | | | | |
| Число объектов | 116 | 426 | 111 | 8 |
| Доля от общего числа объектов | 18% | 64% | 17% | 1% |
| Средняя ставка, руб. за 1 кв. м. | 637 | 948 | 659 | 724 |
| Разница ставок (в % от мин. ставки) | 100% | 149% | 103% | 114% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.67.

4.3.8. Предложения на локальном рынке аренды коммерческой недвижимости Советского района г.Новосибирск

Согласно данным публичной карты domofond.ru всего в г.Новосибирск зарегистрировано 1089 объявлений объектом коммерческой недвижимости, предназначенных для аренды, в том числе в районе расположения объекта оценки количество объектов аренды составляет 37 объектов в районе расположения объектов оценки и граничащих (сопоставимых) с ним. Карта распределения объектов аренды коммерческой недвижимости приведена ниже.

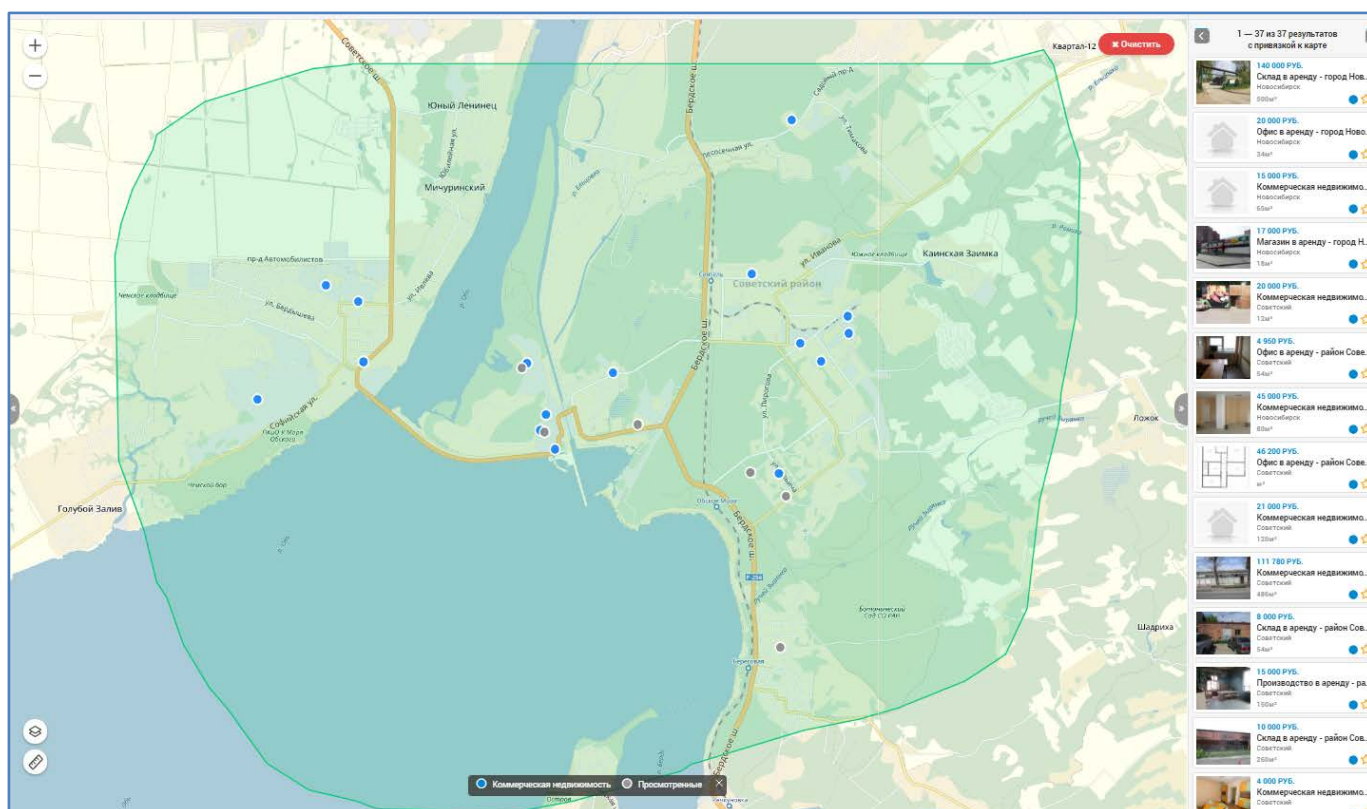


Рисунок 4.3.1. Предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости в мае 2016г.

4.3.9. Выводы по разделу

1. В марте 2016 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 3 481 объекта общей площадью 1 271,3 тыс. кв. м., на общую сумму 469,7 млн. рублей в месяц.
2. В марте 2016 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям составила 538 руб., по производственно-складским помещениям 226 руб., по торговым помещениям – 793 руб.
3. За месяц арендные ставки предложения снизились по офисным и торговым помещениям на 1,8% и 1,4% соответственно, по производственно-складским объектам ставки выросли на 0,5%.
4. Изменение цен при постоянной структуре на рынке аренды составило: -0,4% по офисным, -1,0% по производственно-складским помещениям и 3,8% по торговым..
5. По состоянию на дату оценки в Советском районе г.Новосибирска и сопоставимых районах было обнаружено 37 объектов коммерческой недвижимости, предназначенных для аренды. Сопоставимые с объектом оценки объекты, а именно отдельностоящие здания (кафе) на земельном участке не обнаружены. Рынок аренды коммерческой недвижимости является не развитым.

4.3.10. Ценообразующие факторы при аренде объектов торгово-офисной недвижимости

Таблица 4.3.10. Ценообразующие факторы при аренде объектов торгово-офисной недвижимости

| № п/п | Элемент сравнения | Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | Источник информации (Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2016г.: Приволжский центр финансового консалтинга и |
|-------|-------------------|---------------------------|------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | |

| | | | | | | оценки») |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|---------------------|
| Активный рынок | | | | | | |
| 1 | Процент недозагрузки при сдаче в аренду | | | | | |
| | | Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | | Источник информации |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,3 | 6,8 | 17,9 | Стр.215, табл.69 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 12,6 | 7 | 18,1 | Стр.215, табл.69 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 11,7 | 6,3 | 17 | Стр.215, табл.69 |
| 2 | Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9 | 12,5 | 23,4 | Стр.229, табл.73 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 17,8 | 12,4 | 23,3 | Стр.229, табл.73 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 18,4 | 12,6 | 24,1 | Стр.229, табл.73 |
| 3 | Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1 | 9,1 | 15,2 | Стр.243, табл.77 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 12,4 | 9,5 | 15,3 | Стр.243, табл.77 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 12,9 | 9,8 | 16,1 | Стр.243, табл.77 |
| 4 | Скидка на торг | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4 | 4,7 | 12,1 | Стр.300, табл.91 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2 | 4,7 | 11,6 | Стр.300, табл.91 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 7,8 | 4,5 | 11,2 | Стр.300, табл.91 |
| | | 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,7 | 6,3 | 15,1 | Стр.300, табл.91 |
| Неактивный рынок | | | | | | |
| 5 | Процент недозагрузки при сдаче в аренду | | | | | |
| | | Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | | Источник информации |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 21 | 12,5 | 29,5 | Стр.221, табл.71 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 20,7 | 12,6 | 28,9 | Стр.221, табл.71 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 19,6 | 11,7 | 27,5 | Стр.221, табл.71 |
| 6 | Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода | | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------------------|
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 21,7 | 15 | 28,4 | Стр.235, табл.75 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 21,5 | 15 | 28,1 | Стр.235, табл.75 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 22 | 15,3 | 28,7 | Стр.235, табл.75 |
| 7 | Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,7 | 8,9 | 16,5 | Стр.249, табл.79 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 12,5 | 9,1 | 15,9 | Стр.249, табл.79 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 13 | 9,2 | 16,9 | Стр.249, табл.79 |
| 8 | Скидка на торг | | | | | |
| | | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 13,9 | 8,1 | 19,7 | Стр.314, табл.93 |
| | | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 13,5 | 8,2 | 18,9 | Стр.314, табл.93 |
| | | 3. Высококласная торговая недвижимость | 13,2 | 7,9 | 18,4 | Стр.314, табл.93 |
| | | 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,9 | 10,1 | 23,7 | Стр.314, табл.93 |

4.4. Анализ предложения на рынке земельных участков Новосибирской области

4.4.1. Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица 4.4.1. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ, март 2016 г.

| Показатели | Значения |
|---------------------------------|-----------|
| Объем предложения, штук | 269 |
| Суммарная площадь, кв. м. | 3 764 899 |
| Суммарная стоимость, млн. руб. | 4 436 |
| Средняя площадь участка, кв. м. | 13 996 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.82.

Таблица 4.4.2. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

| Период/Показатель | Минимальная цена, руб. за 1 кв. м. | Максимальная цена, руб. за 1 кв. м. | Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | Стандартное отклонение цены за 1 кв. м., руб. |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| 4 квартал 2006 г. | 58 | 18 871 | 1 118 | 15 284 |
| 4 квартал 2007 г. | 28 | 166 667 | 2 560 | 23 885 |
| 4 квартал 2008 г. | 85 | 450 000 | 1 206 | 30 829 |
| Декабрь 2009 г. | 40 | 53 333 | 1 851 | 8 829 |
| Декабрь 2010 г. | 30 | 30 864 | 1 179 | 5 259 |
| Декабрь 2011 г. | 700 | 45 790 | 8 180 | 12 505 |
| Декабрь 2012 г. | 344 | 46 250 | 2 141 | 7 210 |
| Декабрь 2013 г. | 208 | 24 561 | 1 410 | 4 033 |
| Декабрь 2014 г. | 87 | 26 129 | 1 130 | 3 773 |
| Март 2015 г. | 130 | 22 500 | 1 025 | 4 178 |
| Апрель 2015 г. | 120 | 20 000 | 1 016 | 3 761 |
| Май 2015 г. | 120 | 28 571 | 1 034 | 4 431 |
| Июнь 2015 г. | 52 | 22 500 | 1 099 | 4 163 |
| Июль 2015 г. | 38 | 57 692 | 1 081 | 5 672 |
| Август 2015 г. | 38 | 57 692 | 1 100 | 5 530 |

| | | | | |
|------------------|----|--------|-------|-------|
| Сентябрь 2015 г. | 38 | 57 692 | 1 168 | 5 746 |
| Октябрь 2015 г. | 38 | 57 692 | 1 194 | 6 065 |
| Ноябрь 2015 г. | 38 | 43 697 | 1 221 | 5 976 |
| Декабрь 2015 г. | 38 | 43 697 | 1 251 | 5 131 |
| Январь 2016 г. | 38 | 57 692 | 1 182 | 6 741 |
| Февраль 2016 г. | 38 | 43 697 | 1 176 | 6 517 |
| Март 2016 г. | 38 | 43 697 | 1 178 | 6 412 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.83.

Таблица 4.4.3. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г.

| | | | |
|---------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Число объектов, шт. | Средняя цена продажи 1 кв. м., рублей | Мода удельной цены, руб. | Медиана удельной цены, руб. |
| 260 | 1 103 | 2 000 | 1 745 |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.83.

Таблица 4.4.4. Распределение земельных участков по районам города, март 2016 г.

| Район/Показатель | Число земельных участков, штук | Доля земельных участков | Средняя цена за 1 кв. м., руб. | Разброс цен, от минимальной цены |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Дзержинский | 9 | 5% | 377 | 100% |
| Железнодорожный | 5 | 3% | 11 533 | 3059% |
| Заельцовский | 11 | 7% | 4 155 | 1102% |
| Калининский | 8 | 5% | 1 355 | 359% |
| Кировский | 22 | 13% | 1 734 | 460% |
| Ленинский | 57 | 34% | 1 687 | 447% |
| Октябрьский | 31 | 19% | 4 539 | 1204% |
| Первомайский | 10 | 6% | 3 157 | 837% |
| Советский | 7 | 4% | 1 564 | 415% |
| Центральный | 7 | 4% | 13 224 | 3508% |
| В целом по городу | 167 | 100% | 1 846 | - |
| Пригород | 93 | - | 603 | - |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.84.

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся. Разброс цен и доля земельных участков - без учета объектов в пригороде.

Таблица 4.4.5. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от их площади, март 2016 г.

| Площадь участка | Число объектов | Доля от общего числа | Средняя цена, руб. за 1 кв. м. | Цена в процентах от минимальной цены |
|-------------------------|----------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| До 1 тыс. кв. м. | 46 | 18% | 4 915 | 674% |
| От 1 до 5 тыс. кв. м. | 110 | 42% | 3 443 | 472% |
| От 5 до 10 тыс. кв. м. | 24 | 9% | 2 069 | 284% |
| От 10 до 30 тыс. кв. м. | 61 | 23% | 1 220 | 167% |
| Более 30 тыс. кв. м. | 19 | 7% | 729 | 100% |

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Новосибирска Март 2016г.. - [б.м.] : Компания RID Analytics. / стр.85.

4.4.2. Основные тенденции на рынке земельных участков в 1 квартале 2016 г.

- В марте 2016 г. выборка земельных участков состояла из 269 объектов, средняя площадь участка – 13 996 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. без учета объектов в пригороде составила 1 846 руб.

4.4.3. Предложения на локальном рынке земельных участков в мае 2016г.

Таблица 4.4.6. Предложения на локальном рынке коммерческой недвижимости

| Дата добавления | Дата обновления / архива | Месторасположение | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. | Описание | Источник информации |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04.02.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Первомайский; улица: ; ориентир: ТЦ Метро | 8 000 | 15 000 000 | Отличное, срочное предложение!!!Рядом с гипермаркетом " Метро ", по ул. Большевитская ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, ТОРГ! | (+7) 923-775-18-09 Лада http://land.ngs.ru/view/8223922/ |
| 12.04.2013 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Дзержинский; улица: ; ориентир: Перес.ул.Есенина и ул.Б.Богаткова | 10 000 | 60 000 000 | 1 га (0,3 га+0,7 га) Перекрёсток Есенина и Б.Богаткова. Дзержинский район Под застройку Торгового Центра 0,7 га Выписка о выделении земли мэрией + кадастровый план 0,3 га Договор аренды Тех условия 1,5мВт эл-во Договор тех присоединении. Справка об Оплате 1,5мВт. Эл-во Тепло 2,6Гкал (выдано на все участки совместно) справка об оплате Тепла Предварительные тех условия на Канализацию, воду. Выполнено по участку 0,3Га + 0,7Га: 1)Разработка концепции 2)Выкуп участка на торгах 3)Проектные работы 4)Заказ топоплана 5)Вывоз гаражей 6)Геология 7)Экспертиза 8)Проект организации дорожного движения 9)Пред проектные проработки 10)Аренда земельного участка 11)Планировка 12)Проектирование эл/снаб строй механизмов 13)Общехозяйственные расходы | (+7) 963-942-73-71 Олег http://land.ngs.ru/view/1874147/ |
| 22.06.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Калининский; улица: Новоуральская; ориентир: | 1 200 | 2 100 000 | Земельный участок-12соток в собственности,примыкает к дороге по ул.Новоуральская.Рядом газ, вода,эл-во.Возможно размещение автомойки,магазина,кафе,сто,складских помещений и т.п. | (+7) 913-777-19-50 http://land.ngs.ru/view/4242221/ |
| 18.11.2014 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Калининский; улица: Овчукова; ориентир: | 45 000 | 140 000 000 | Продается Земельный участок. Калининский район. В 300 м. проходит ул. Б.Хмельницкого. Категория земли - земли поселений. Асфальтовая дорога вдоль границ участка. Есть ПЛАН застройки, согласованный с депараментом Архитектуры и Строительства(фрагменты | (+7) 963-942-73-71 Олег http://land.ngs.ru/view/6740991/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | <p>плана прикреплены в виде фото) Согласно этого плана, на этом участке возможна постройка Жилых домов общей площадью 41700 м.2 (920 квартир) А так-же, помещения общественного назначения общей площадью 1300 м.2</p> <p>Оформленно св-во на право собственности.</p> <p>Собственник Юр.лицо.</p> <p>Возможен небольшой торг.</p> | |
| 06.04.2015 | 16.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Калининский; улица: Овчукова; ориентир: | 45 000 | 140 000 000 | <p>Участок под строительство жилого микрорайона на 60 000 кв.м в непосредственной близости от ПКЮ "Сосновый бор" . Собственность.</p> <p>Зона С3 (военные и иные режимные объекты и территории). На Генплане города - ОД1. Для перевода в зону Ж1 необходима процедура публичных слушаний (документы поданы).</p> <p>Все технические условия проработаны.</p> | (383) 255-34-44 Евгений http://land.ngs.ru/view/9857232/ |
| 05.05.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Бродского; ориентир: д.11а | 603 | 4 150 000 | <p>Земельный участок за ДК Чкалова, ул Бродского, 11а. Назначение: земли населенных пунктов- для обслуживания механической мастерской. Площадь 603 м кв</p> | (383) 314-04-00 Татьяна http://land.ngs.ru/view/10724512/ |
| 19.05.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Ипподромская; ориентир: д.77 | 1 000 | 5 000 000 | <p>Продаем земельный участок 10 соток на первой линии ул. Ипподромская около ЖК Астра</p> | (+7) 913-897-99-05 Александр http://land.ngs.ru/view/10989002/ |
| 19.03.2015 | 10.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Полякова; ориентир: | 16 700 | 10 000 000 | <p>Продам земельный участок 1.67 Га на ул. Полякова. Первая линия, коммуникации по границам участка.</p> | (+7) 913-897-99-05 Александр http://land.ngs.ru/view/9342462/ |
| 31.03.2015 | 11.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Кирова; ориентир: ост.Коммунстроевская | 1 000 | 9 500 000 | <p>ул. Кирова (остановка Куммунстроевская), земельный участок 10 соток под коммерческую застройку, НА КИРОВА первая линия от дороги, под строительство торгового центра, гостиницы, магазина, рынка, оздоровительного центра! ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ! 10 соток! Продажа от собственника</p> | (+7) 983-122-69-69 http://land.ngs.ru/view/9659622/ |
| 19.05.2015 | 16.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Закавказская; ориентир: | 13 258 | 17 000 000 | <p>Уникальное предложение!</p> <p>Участок площадью 1,3 га в Октябрьском районе на самом берегу реки Обь под строительство отеля, комплекса апартаментов или офисного особняка с собственным причалом. Прекрасные виды, солнце, свежий воздух - делают это предложение исключительно привлекательным!</p> <p>Десять минут до центра Новосибирска. Близость метро и остановок общественного транспорта. Соседство с многоквартирными домами и административными зданиями, отелем Ривер Парк – все факторы говорят о том, что практически любой проект в этом месте обречен на успех.</p> | (383) 255-34-44 Евгений http://land.ngs.ru/view/10989882/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства гостиничного предприятия. Аренда - до февраля 2018 года. | |
| 13.05.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: ; ориентир: Коммунальный мост | 1 000 | 14 000 000 | Земельный участок 1000 кв.м. в собственности под строительство административного здания в районе Коммунального моста. Возможно увеличение до 1500 кв.м. Вар. 8908 | (383) 217-41-11 АН "Квадротека" http://land.ngs.ru/view/10872702/ |
| 09.10.2014 | 13.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: Толмачевское шоссе; ориентир: | 38 335 | 4 900 000 | Предлагаем в продажу земельный участок общей площадью 38335 кв.м. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. Вид разрешенного использования земельного участка: здания по продаже и обслуживанию автомобилей, общественные здания административного назначения. Заключение договора аренды - июнь 2015 г. Возможность изменить назначение с арендной ставкой - 300 000 - 400 000 руб. в год. ТУ на присоединение к городской улично-дорожной сети | (+7) 913-892-66-14 Антон http://land.ngs.ru/view/5809201/ |
| 19.06.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: ; ориентир: Димитровский мост | 23 823 | 5 800 000 | Продается участок 23 823 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: оптовые базы, склады. По коммуникациям: Расстояние от подстанции 150м., газификация возможна, водоснабжение и канализация от частного сектора (рекомендация горводоканала). | АН "Грановит" (+7) 913-908-04-57 Жанна http://land.ngs.ru/view/11546502/ |
| 16.08.2013 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Советский; улица: Софийская; ориентир: д.12 | 11 000 | 15 000 000 | Продам земельный участок, площадь 1,1 га. Вид разрешенного использования: под промышленные, торговые предприятия. Здания, сооружения на участке отсутствуют. Участок находится в районе здания по ул.Софийская д.12, развита инфраструктура. Имеется возможность содействия в получении банковского кредита на покупку этого объекта. | (+7) 962-833-13-20 Николай http://land.ngs.ru/view/2320488/ |
| 03.04.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: ; ориентир: ост.Олимпийская | 5 000 | 3 000 000 | Предлагается к продаже земельный участок, площадью 0,5 га, предназначенный для строительства зданий промышленного, производственного и административно-бытового назначения. Все коммуникации рядом. Срочная продажа, хороший торг. | ЦАН "Афина Паллада" (383) 222-00-44 Алла http://land.ngs.ru/view/9736482/ |
| 14.05.2014 | 02.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Бориса Богаткова; ориентир: | 1 700 | 4 000 000 | Назначение- строительство административных и торгово- офисных помещений. ТУ частично получены. | (383) 216-16-70 Марина http://land.ngs.ru/view/3841761/ |
| 15.12.2014 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: Шосейная-1я; ориентир: | 2 116 | 6 999 999 | Предлагаем земельный участок по ПЕРВОЙ ЛИНИИ Димитровского моста для совместного освоения, инвестирования в строительстве коммерческой застройки: гостиницы, производственного складского комплекса, административного здания, сто, автомойки. Так же возможно строительство жилого дома. Площадь земельного участка 2100 кв.м. (0,21 га). Зонирование ОД 1 (общественно деловая 1), практически можно строить на этом земельном участке ВСЕ. Возможен частичный расчет спец техникой, машинами, квадратными метрами. | (+7) 913-898-44-77 Андрей http://land.ngs.ru/view/7300532/ |
| 17.07.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Кировский; улица: ; ориентир: Граница с г.Новосибирск, между автотрассами Р-254 (Омск) и Р-380 | 670 000 | 201 000 000 | Земельный участок 67 га под строительство торгово-логистического комплекса. Участок расположен на границе с г. Новосибирск между автотрассами Р-254 (Омск) и Р-380 (Павлодар -Казахстан). Категория земель - земли промышленности. По границе участка проходят: -ЛЭП 10 квт., - магистральный газопровод, - магистральный городской водопровод. Земля в собственности, участок прямоугольной формы. Возможно деление от 6 га (стоимость участка из расчета 5 млн.руб./га.). Комиссия агентства - 0%. | АН "Квадротека" (+7) 913-917-70-53 http://land.ngs.ru/view/12020633/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | (Павлодар-Казахстан) | | | | |
| 23.04.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Кировский; улица: Советское шоссе; ориентир: | 220 000 | 100 000 000 | Площадь - 22 га. Расположен в 1-й линии, относительно магистрали. Хорошая транспортная развязка. Правовой статус - аренда. Есть проект заведения ж/д ветки. В Наличии проект строительства логистического комплекса класса А, площадью 120 тыс. кв. м. Готовый и согласованный проект (с разрешением на строительство). Проработаны ТУ. Мощности 800 кВт (возможность увеличения до 4 мВт). Цена - 100 млн. руб. | АКН "Город 383" (383) 287-51-10 http://land.ngs.ru/view/10413312/ |
| 15.08.2013 | 18.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: Толмачевское шоссе; ориентир: д.27/2 | 14 900 | 30 000 000 | Продается хороший земельный участок от собственника 1,49 Га. Категория земель: земли населенных пунктов - производственные и складские предприятия. В собственности, огорожен, квадратной формы. Электрические мощности в субаренде 100 кВт. Ориентир ул.Толмачёвское шоссе 27/2 участок рядом с правой стороны. | (383) 291-52-90 Александр http://land.ngs.ru/view/2318548/ |
| 14.05.2014 | 16.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: Пересечение ул.Станционной и ул.Дукача | 14 000 | 10 000 000 | Земельный участок пересечение ул.Станционной и Дукача, 1,4 га, зона п-1, под строительство складов, постановление, продажа юр.компании | АН "Гранит-Н" (383) 214-45-76 http://land.ngs.ru/view/3841391/ |
| 08.10.2013 | 10.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Первомайский; улица: Бердское шоссе; ориентир: | 11 700 | 25 000 000 | Продаем земельный участок в первой линии Бердского шоссе площадью 1.17Га. Отличное месторасположение. Получены все ТУ. Разрешенная мощность 370 кВт. Возможен бартер Подробнее на нашем сайте www.ecopolis54.ru | (+7) 913-457-60-11 Александр http://land.ngs.ru/view/2629708/ |
| 13.05.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: Толмачевское шоссе; ориентир: Вторая линия, кад.№54:19:034001:878 | 140 000 | 84 000 000 | Земельный участок площадью 14 га для строительства производственного, логистического комплекса. Возможно межевание, продажа по частям. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Адрес (местоположение): Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, кадастровый (условный) номер: 54:19:034001:878. ОКЦк000017122 | АН "Квадротека" (+7) 913-917-70-53 http://land.ngs.ru/view/10872752/ |
| 21.05.2014 | 18.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Красноармейская; ориентир: Красноармейская, д.218 | 5 500 | 7 000 000 | СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!! Земельный участок, ул. Красноармейская (ориентир ул. Красноармейская 218) Площадь – 5574 кв.м. (0,55 га.) Категория – земли населенных пунктов, назначение – для строительства общественного здания с помещениями торгового назначения Правовой статус – Договор аренды с мэрией г. Новосибирска, с 20.12.12 – 20.12.2015 г | (383) 221-33-77 Николай http://land.ngs.ru/view/3906251/ |
| 12.12.2013 | 10.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Большевицкая; ориентир: Метро | 5 300 | 46 000 000 | Продается земельный участок суммарной площадью 0.53 Га. Расположен в первой линии между ул. Большевицкая и Инская. 5 минут до станции метро «Речной вокзал». Отличное месторасположение для строительства административного здания, автоцентра и т.д. Стоимость участка 46 млн.рублей. Возможно увеличение участка до 0.8 Га с | (+7) 913-897-99-05 Александр http://land.ngs.ru/view/2920748/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Речной Вокзал, между ул.Большевикская и Инская | | | возможностью строительства 20000 кв.м. жилья . Торг | |
| 06.04.2015 | 16.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Кирова; ориентир: Первая линия ул.Кирова | 3 800 | 50 000 000 | Универсальный участок на землях общественно-деловой застройки. Разрешенное использование - под строительство автосалона. Отличное расположение - в 1-й линии ул.Кирова. Собственность. Все коммуникации. ТУ получены. | АН "Nazarov & Partners" (383) 510-08-88 Евгений http://land.ngs.ru/view/9857272/ |
| 28.04.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Кировский; улица: Мира; ориентир: | 2 000 | 5 400 000 | Подходит под строительство ТАУН ХАУСОВ и многоэтажки Участок рядом с остановкой трамвая и автобуса. Газ, городская вода, электричество Возможно расширение до 30-40 соток за счёт соседей (цена договорная) | АН "Алые паруса" (383) 255-03-55 Дмитрий http://land.ngs.ru/view/10595452/ |
| 10.04.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Железнодорожный; улица: Максима Горького; ориентир: Максима Горького, д.1 | 1 802 | 30 000 000 | Категория земель: земли населенных пунктов - общественные здания административного назначения; строительные площадки. | АН "Ключ-Информ" (383) 254-00-04 Ольга http://land.ngs.ru/view/9978052/ |
| 21.04.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Центральный; улица: Ипподромская; ориентир: | 1 700 | 15 000 000 | Отличное коммерческое предложение! Первая линия ул. Ипподромская , не на красной линии. Срочно!!!Торп!!! | АН "СИБЭСТ-Недвижимость" (+7) 923-775-18-09 http://land.ngs.ru/view/10336332/ |
| 25.05.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Заельцовский; улица: ; ориентир: ДК им.Заволокина | 5 301 | 40 000 000 | Предлагаем Вашему вниманию рассмотреть покупку земельного участка для строительства. Назначение: строительство 7-ми этажного административного здания с помещениями торгового и общественного назначения и автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук 2а. Коммуникации: все мощности выделены и согласованы, ТУ получены. Оптимальный размер: площадь застройки 915,40 кв.м., общая площадь здания 5 301,04 кв.м. Земли населенных пунктов. - участок расположен на первой линии и идеально подходит для коммерческого строительства. - хорошая транспортная доступность. - утвержден эскизный проект. Проект прошел экспертизу. - качественные проработки для создания одновременно со строительством здания парковочных мест. | ГСК Бранс (383) 239-08-39 Ольга http://land.ngs.ru/view/11096332/ |
| 09.06.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Переездная; ориентир: Первая линия | 694 | 7 500 000 | Земельный участок в жилом квартале на улице Переездной между скоростными магистралями улицами Планаовой и Дуси Ковальчук. Удобное месторасположение , на ПЕРВОЙ ЛИНИИ от дороги ,ровный участок, подведен газ , вода , назначение ИЖС (было получено разрешение на строительство магазина смешанных товаров). | АКН "Рброкер" (+7) 923-700-99-55 Елена http://land.ngs.ru/view/11352372/ |
| 28.08.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Калининский; улица: Богдана Хмельницкого; ориентир: | 3 800 | 16 000 000 | Предлагается к продаже земельный участок площадью 3803 кв.м. Великолепная транспортная развязка. Категория земель: земли населенных пунктов - производственные и складские предприятия, административные здания, магистральные сети и объекты инженерной инф | АН "Афина Паллада" (383) 222-00-44 http://www.afina-pallada.ru/description_estates/?tbl=t_lots&id=92077631 |
| 16.04.2015 | 18.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: | 2 900 | 3 900 000 | Продам право аренды на земельный участок под строительство 30 сот. Земли промназначения, в черте города. | (383) 310-13-10 http://land.ngs.ru/view/1017673 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Советский; улица: Варшавская; ориентир: ОбьГЭС | | | Место расположения ул. Варшавская (ОбьГЭС) Получено Разрешение на объект капитального строительства Склад непродовольственных товаров. | 2/ |
| 02.06.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: -; ориентир: Медпрепараты | 48 000 | 15 000 000 | Земельный участок категории П-2 4.8 га аренда. Проведены следующие работы: выгорфовка, обратная засыпка песком, частично забиты сваи. Выгодное расположение на первой линии активной автотрассы, ведущей в аэропорт "Толмачево". Вдоль данной трассы расположены автосалоны, экспоцентр. Идет перспективная коммерческая застройка. Рядом смежный участок 1.9 га с расположенным на нем автосалоном площадью 3500 кв.м. 70% готовности - 50 млн.рублей. | (+7) 913-914-27-76 Сергей Анатольевич http://land.ngs.ru/view/1124350 2/ |
| 19.06.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: -; ориентир: Димитровский мост | 23 823 | 5 800 000 | Продается участок 23 823 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: оптовые базы, склады. По коммуникациям: Расстояние от подстанции 150м., газификация возможна, водоснабжение и канализация от частного сектора (рекомендация горводоканала). | АН "Грановит" (+7) 913-908-04-57 Жанна http://land.ngs.ru/view/1154650 2/ |
| 03.07.2014 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: д.38 | 17 608 | 12 500 000 | Вид права: собственность. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов- объекты транспорта, в том числе железнодорожные пути, площадки погрузки и разгрузки. Площадь: 17 608 кв.м. Кадастровый(или условный номер): 54:35:061490:1507 Вид права: собственность. Путь маневровый, назначение:производственное. Инвентарный номер:35:00506/043. Литер:57. Кадастровый(или условный номер): 54:35:061490:456 Есть возможность получения 300 кВт | (383) 239-14-30 Денис Евгеньевич http://land.ngs.ru/view/4367481/ |
| 08.09.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: Новосибирск; район: Ленинский; улица: Толмачевское шоссе; ориентир: | 10 000 | 2 000 000 | Под логистику(склады), автосалон, производство, обслуживание автотранспортных средств | (+7) 952-936-46-13 Алексей Викторович http://land.ngs.ru/view/1255854 3/ |
| 20.10.2015 | 12.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Ядринцевский Конный Спуск; ориентир: Орджоникидзе, д.47 | 481 | 6 000 000 | ПРОДАМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ УЛ.СПУСК ЯДРИНЦЕВСКИЙ КОННЫЙ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ РЯДОМ МНОГОЭТАЖКИ ОРДЖОНИКИДЗЕ Д.47 | СиБЖилИнвестКом (383) 233-55-95 http://land.ngs.ru/view/1283454 3/ |
| 03.02.2016 | 18.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Краузе; ориентир: | 600 | 850 000 | Земельный участок под СТО, автомойку, шиномонтаж. Разрешение получено. Участок в аренде на 5 лет, арендные платежи 11 тыс.рублей в месяц. | АН "Жилфонд" (383) 206-37-77 Олег Сергеевич http://land.ngs.ru/view/1330812 3/ |
| 31.03.2015 | 11.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Кирова; ориентир: Кирова, д.223 | 1 000 | 9 500 000 | ул. Кирова (остановка Куммунстроевская), земельный участок 10 соток под коммерческую застройку, НА КИРОВА первая линия от дороги, под строительство торгового центра, гостиницы, магазина, рынка, оздоровительного центра! Тех условия на свет, воду! ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ! 10 соток! Продажа от собственника | АН "Альфа" (+7) 983-122-69-69 http://land.ngs.ru/view/9659622/ |
| 20.09.2015 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: | 1 086 | 16 000 000 | Земельный участок под строительство гостиницы с подземной парковкой. Участок в собственности. Выполнен эскизный проект. К середине октября | (+7) 951-361-77-45 Галина Анатольевна |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Железнодорожный; улица: ; ориентир: Железнодорожная больница | | | 2015г. будут получены обновленные ТУ на 6-этажное здание. Участок по первой линии, ориентир - Железнодорожная больница. Категория ОД-1 (земли населенных пунктов - гостиницы, мотели). | http://land.ngs.ru/view/12645613/ |
| 14.09.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: 2-я Станционная; ориентир: | 1 200 | 5 500 000 | Предлагается к продаже участок 12 соток. Электрические мощности и коммуникации! Первая линия!!! Собственность!!! | АН "НИАН" (383) 209-15-00 Илья Владимирович http://land.ngs.ru/view/12605343/ |
| 17.06.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Связистов, д.113стр.; ориентир: | 1 349 | 11 000 000 | Продам перспективный земельный участок по ул.Связистов. Категория земель: земли населенных пунктов - многоквартирные средне и многоэтажные дома, площадью 1349 м2. На участке заложен фундамент площадью 281 м2, имеется свидетельство на незавершенное строительство. В настоящее время на участке расположен действующий продуктовый рентабельный магазин. | АН "Афина Паллада" (383) 222-00-44 Людмила Викторовна http://land.ngs.ru/view/11495972/ |
| 02.12.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: ; ориентир: Заельцовский парк | 2 000 | 27 000 000 | Продам земельный участок с нулевым циклом (назначение: гостиницы, кемпинги, мотели) в районе Заельцовского парка под строительство 4-этажного гостиничного комплекса или жилого многоквартирного дома. Общей площадью строительства 9401 кв.м. (по проекту). Фундамент рассчитан на более высокую этажность здания. Получены все согласования и разрешения на строительство. Все мощности (газ, свет, вода) выкуплены. Земельный участок в собственности. В наличии вся проектная и разрешительная документация. | (383) 380-74-89 Евгений Владимирович http://land.ngs.ru/view/13091133/ |
| 11.06.2015 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Большевикская; ориентир: д.209. Бугринский мост | 2 000 | 12 000 000 | Продам землю коммерческого назначения в Октябрьском районе по ул.Большевикская 209. Все коммуникации. Рядом Бугринский мост. Очень хорошая транспортная развязка. Можно использовать под строительство здания коммерческого назначения : магазин, бензоколонка, развлекательный центр. Торг. | АН "Планета" (383) 224-65-25 Виктор http://land.ngs.ru/view/11396262/ |
| 20.01.2016 | 04.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Нижегородская; ориентир: | 1 700 | 17 000 000 | Земельный участок в собственности под строительство административного, производственно-складского здания. Проект согласован, ТУ получены, документы готовы. | (+7) 905-937-30-60 Лариса http://land.ngs.ru/view/13247053/ |
| 18.01.2016 | 17.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Ольги Жилиной; ориентир: | 2 300 | 67 000 000 | На участке расположены 2 трехэтажных дома. По участку имеются: -заключение об аварийности домов; -разрешение на расселение и снос; -все семьи расселены за счет собственных средств собственника земельного участка; -эскизный проект на строительство 14-тиэтажного жилого дома; - возможно расширение границ участка (повлечет дополнительные расходы) - есть согласования по отводу канализации и заложена ячейка под электрический кабель Участок 22,7 сотки | (383) 224-35-87 Ольга Борисовна http://land.ngs.ru/view/13236563/ |
| 11.02.2016 | 15.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Советский; улица: Лесосечная; ориентир: | 700 | 2 000 000 | Продам участок 7 сот., земли промназначения, в черте города Земля в долгосрочной аренде. Под строительство автомоечного комплекса. Есть отличный проект на 3 поста. (в подарок). | (+7) 905-945-12-92 https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_726436895 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03.02.2016 | 03.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Бердское шоссе; ориентир: Лента у разъезда Иня | 1 500 | 6 000 000 | Предлагается земельный участок по Бердское шоссе, Первомайский район, г. Новосибирск. Первая линия. В районе магазина "Лента" у разъезда Иня. Направление из города. Площадь: 15 соток. Зона: ОД-1, назначение: общественное здание административного назначения. Оживленный транспортный трафик. Отличное место для строительства административного здания, магазина. Есть еще варианты земельных участков разной площади в городе. | (+7) 913-007-63-84 Олег https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_721485483 |
| 01.02.2016 | 13.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: ; ориентир: Тульская, д.541/1 | 1 200 | 175 000 | Земельный участок на улице Тульской, напротив дома 541/1. Участок граничит с улицами Петухова, Тульской, Ордынским шоссе. Пока заезд только с Тульской, возможно сделать заезд с шоссе. есть документы. Удобное расположение для СТО, склады, выставочный центр, итп. Участок с большой проходимостью потока машин. Одно из направлений выезда из города на Ордынку, Омск, Казахстан. Очень удобно под склад- особенно в связи скорой реорганизацией Хилокского рынка. Участок очищен, подготовлен под застройку. Проведено электричество. Частично огорожено забором. Произведена отсыпка грунтом. Участок разделен на две части- под здание и парковку. Земля в муниципальной аренде на 5 лет. Пролонгация по простому заявлению. Земля выиграна в торгах. Все готово для продолжения стройки. Фундамент, закладные, проект. | (+7) 923-702-00-01 Дмитрий https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_564422918 |
| 19.02.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Сеченова; ориентир: д.13 | 22 000 | 120 000 000 | Земельный участок под стр-во высотного жилья 2,2 Га Возле Заельцовского парка (пос. Лесной авиации) В 7 минутах на машине от метро | - http://www.beboss.ru/kn/nsk/1113686 |
| 17.02.2016 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Петухова; ориентир: д.57 | 11 100 | 26 000 000 | Земельный участок 1,11 га по ул. Петухова (первая линия ул. Петухова, ост. «Транспортная»). Под капитальное строительство магазина смешанных товаров и гостиницы, а ТАКЖЕ ЖИЛЬЯ. Есть предварительные технические условия. | - http://www.beboss.ru/kn/nsk/1077546 |
| 17.02.2016 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Выборная; ориентир: ост.Птицефабрика | 3 500 | 7 500 000 | Первая линия ул.Выборная, ост. Птицефабрика (Ключ-Камышенское Плато), землеотвод площадью 35 соток промназначения, зона П-1,участок чистый от коммуникаций. Точки подключения в радиусе 50- 100 метров под АЗС, мойки, СТО,магазины (возможна смена назначения в рамках зонирования П-1: под ГСК, автосалон, рынок, магазин, производственную базу, склады) | - http://www.beboss.ru/kn/nsk/1049100 |
| 02.02.2016 | 17.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Объединения; ориентир: д.2 | 7 000 | 15 000 000 | Месторасположение: г.Новосибирск, Калининский район, ул. Объединения 2а. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 0,7 Га. Передан для строительства оптовой базы промтоваров. Земельный участок находится в аренде у мэрии с 2013 по 2016, с правом продления срока аренды, арендатор - юридическое лицо. Все права переходят в результате переуступки прав на доли в компании владеющей участком Кадастровый номер: 54:35:000000:11627 Отличное месторасположение: ул. Учительская – 500 м, ул.Б. Хмельницкого – 2 км., ТВК Большая Медведица – 1 км, новая дорога «Георгия Колонды», которая обеспечит прямой выезд на Красный проспект и Мочищенское шоссе – 2 км. Подъезд со стороны улиц: Учительская, Фадеева, Светлановская, Окружная. Участок огорожен, имеет прямоугольную форму, свободный от капитальных построек, предусмотрены | - http://www.beboss.ru/kn/nsk/1494285 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | два автомобильных подъезда. Располагается на первой линии, на границе двух интенсивно развивающихся районов: Заельцовского и Калининского. Большой транспортный трафик. Участок очень выгоден тем, что имеет очень широкий спектр разрешенного использования: логистический комплекс, производственные предприятия, склады, рынки, магазины, столовая, административные здания и т.д. Проведен большой объем подготовительных работ, необходимых для осуществления строительства: получены ТУ на теплоснабжение, подключение к электрическим сетям и водоснабжению. Срок действия до конца 2016 года. Есть эскизный проект, разработаны архитектурные решения. В цену все включено. | |
| 13.10.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Европейская; ориентир: | 2 259 | 5 100 000 | Земельный участок выдан на правах аренды под строительство производственной базы / автотранспортного предприятия / автобазы . | АН "Сибирь-Недвижимость" (383) 335-76-55 Татьяна http://land.ngs.ru/view/12792233/ |
| 13.01.2016 | 06.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Архонский переулок; ориентир: | 220 000 | 66 000 000 | Земельный участок площадью 22 га. Рельеф участка ровный. Территория свободна от застройки. Расположен в пром.зоне, удобная логистика. Возможность деления участка. Правовой статус - аренда. Цена - за весь участок 3 млн. руб./1 га, при варианте деления участка 3,5 млн.руб./1 га. | АКН "Город 383" (383) 287-51-10 http://land.ngs.ru/view/13220533/ |
| 15.03.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Малыгина; ориентир: | 190 000 | 130 000 000 | Земельный участок 19 Га в собственности. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - для иных целей. | АН КН Дело Проф (383) 373-21-90 Игорь http://land.ngs.ru/view/13470113/ |
| 09.03.2016 | 12.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: ; ориентир: Голден Парк | 8 600 | 105 000 000 | Продается земельный участок под строительство торгового объекта напротив Голден Парка в Калининском районе. Договор аренды с мэрией. Тех условия получены. | (+7) 983-300-15-02 Дмитрий http://land.ngs.ru/view/13445903/ |
| 13.01.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Петухова; ориентир: 2-я линия относительно ул.Петухова | 35 000 | 87 500 000 | Площадь участка – 3,5 га (возможно увеличение до 4,5 га, либо деление до 1 га). Расположение – площадка прилегает к ул. Петухова, 2-я линия (относительно ул. Петухова), находится в промышленной зоне. Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения. Целевое назначение участка – строительство складского комплекса, промышленного предприятия. Правовой статус земельного участка - собственность. Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. Коммуникации. Цена – 20 млн. руб./га., торг | (+7) 903-049-04-04 http://land.ngs.ru/view/13220483/ |
| 19.10.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: ; ориентир: Почтовый лог | 15 000 | 9 000 000 | Земельный участок в Дзержинском районе 1,5 Га, под строительство автостоянки закрытого типа. | (+7) 953-809-00-00 Денис Владимирович http://land.ngs.ru/view/12827213/ |
| 26.02.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: | 37 300 | 12 500 000 | Земельный участок расположен на Первой линии вдоль Мочищенского шоссе, напротив нового ТЦ "Малая Медведица" Назначение: | АКН "Рброкер" (+7) 963-942-73-71 Олег Александрович http://land.ngs.ru/view/8777482/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Мочищенское шоссе; ориентир: | | | Земли населённых пунктов (П2), в постановлении - под строительство автоцентра, общественные здания административного назначения, подземные автостоянки, гостиницы, физкультурно - спортивные и оздоровительные объекты, в том числе спортивные комплексы, залы, катки, бассейны, фитнес-центры, спортивные площадки. Что касается затрат на получения тех. Условий по данному объекту: Электричество - до 350кВт. Газ (до 100м. труба высокого давления, проект, подключение, котельная в зависимости от мощности, для примера: на центр площадью 3000 кв.м. стоит около 5 млн.руб). - вода (200 м.) - есть возможность установки «короткого» светофора, в части урегулирования дорожного движения к участку. Договор аренды ЗУ до 2018г. | |
| 13.01.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: | 36 000 | 50 000 000 | Площадь: 3,6 га (возможно деление на два участка по 1,8 га) Расположение – площадка расположена по ул. Станционной (ориентир ул. Станционная, 91). Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли населенных пунктов.. Правовой статус земельного участка - аренда. Наличие всех коммуникаций (газ, канализация, водоснабжение, электрические мощности). Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. | АКН "Город 383" (383) 287-51-10 http://land.ngs.ru/view/13220443/ |
| 15.10.2015 | 17.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Дачная; ориентир: 54:35:032685:172 | 7 000 | 95 000 000 | Продажа земельного участка в Новосибирске для строительства жилья. Площадь: 0,7га. Расположение: ул. Дачная, в 2 минутах от площади Калинина (кадастровый номер: 54:35:032685:172). На участке возможно осуществить посадку 20-22 тыс.кв.м. На сегодняшний день получены технические условия: 1. РЭС - 873,5 кВт 2. Сибэко - 2,7 Гкал/ч 3. Горводоканал - 101 400 м3/год | (+7) 913-985-66-22 Александр http://land.ngs.ru/view/12804053/ |
| 26.02.2016 | 17.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Троллейная; ориентир: Пересечение Троллейной-Немировича Данченко | 2 200 | 15 000 000 | В непосредственной близости от участка магистральный водопровод, электроподстанция. ТОРГ! | (383) 380-55-99 Денис http://land.ngs.ru/view/13401483/ |
| 15.05.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Георгия Колонды; ориентир: Пересечение Красного проспекта и Георгия Колонды | 2 200 | 12 000 000 | Предлагаем комплекс земельных участков, расположенных на пересечении Красного проспекта и улицы Георгия Колонды, состоящий из: 1. Земельный участок под капитальное строительство площадью 799 кв. м. предназначенный под строительство административного здания с помещениями общественного и торгового назначения. Площадь застройки составляет 560 м. кв. Участок хорошо просматривается с магистрали. Оплачены технические условия на 60 кВт, кабельная линия 0,4кВ подведена до участка. Получено разрешение на теплоснабжение здания в объеме 0,145340 Гкал/ч, точка подключения находится в границах земельного участка. Есть договор на подключение объектов к системам коммунальной инфраструктуры (водоснабжение и водоотведение). 2. Участок под благоустройство и проезжую часть, который непосредственно прилегает к участку под капитальное строительство минимальной площадью 1400 кв. м. | АН "Квадротека" (+7) 913-917-70-53 http://land.ngs.ru/view/10872692/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | <p>Есть возможность организовать дополнительный выезд на Красный проспект и дополнительную площадку для стоянки автомобилей. В этом случае площадь земельного участка под благоустройство увеличится до 2000 кв. м.</p> <p>3. Участок под автопарковку площадью 1360 кв. м. расположен напротив через улицу Георгия Колонды, имеет два выезда. Открытая автопарковка на 50 машино-мест предназначена для автомобилей сотрудников и клиентов. В ночное время автостоянка может использоваться в коммерческих целях.</p> | |
| 29.11.2015 | 15.05.2016 | <p>Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Тайгинская; ориентир:</p> | 13 000 | 11 000 000 | <p>Земельный участок площадью 1,3 га. по адресу: Новосибирск, Калининский район ул. Тайгинская 13б.</p> <p>Категория земель - Земли промышленности. назначение: под размещение автокомплекса, автостоянки, автомойки, автомагазина.</p> <p>Участок имеет выезд ворота непосредственно на ул. Тайгинскую. Подходит под размещение большого авто-комплекса.</p> <p>На участке имеется новое здание Автомойки/СТО площадью 260 кв.м. Высота потолков 8 м.</p> <p>Здание на праве собственности. Участок на праве аренды.</p> <p>Все центральные коммуникации - вода, канализация, электричество, газ на участке есть</p> | <p>АН "Квартирное бюро" (383) 263-40-35 http://land.ngs.ru/view/13074313/</p> |
| 13.01.2016 | 19.05.2016 | <p>Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Петухова; ориентир:</p> | 20 000 | 50 000 000 | <p>Площадь участка – 2 га (возможно увеличение до 3,5 га, либо деление до 1 га).</p> <p>Расположение – площадка прилегает к ул. Петухова, 2-я линия (относительно ул. Петухова), находится в промышленной зоне.</p> <p>Рельеф участка – ровный.</p> <p>Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения.</p> <p>Целевое назначение участка – строительство складского комплекса, промышленного предприятия.</p> <p>Правовой статус земельного участка - собственность.</p> <p>Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки.</p> <p>Коммуникации.</p> <p>Цена – 40 млн. руб., торг</p> | <p>АН "Город 383" (383) 287-51-10 http://land.ngs.ru/view/13220503/</p> |
| 11.11.2015 | 19.05.2016 | <p>Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Фрунзе; ориентир: 54:35:071001. Сибирский молл</p> | 8 100 | 60 000 000 | <p>Предлагаем земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома расположенного в кадастровом квартале 54:35: 071001.</p> <p>Участок расположен в активно развивающемся жилом квартале, рядом с жилыми комплексами «Молодежный», «Фрунзенский», «Созвездие».</p> <p>Общая площадь земельного участка – 0,81 га.</p> <p>Функциональная зона для размещения объекта – зона делового, общественного и коммерческого назначения /ОД-1/.</p> <p>Разрешенное использование земельного участка – многоквартирные 14-18 этажные жилые дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками.</p> | <p>АН "МегаполисНСК" (383) 363-57-17 Марина Яковлевна http://land.ngs.ru/view/12970553/</p> |
| 02.12.2015 | 18.05.2016 | <p>Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Петухова; ориентир:</p> | 11 000 | 25 000 000 | <p>Земельный участок площадью 1,1 га распоряжения мэрии , под строительство торгово-складского комплекса, гостиницы, многоквартирного дома, гипермаркета, все коммуникации центральные.</p> <p>Расположение – площадка расположена в Кировском районе, ул. Петухова.</p> <p>Рельеф участка – ровный.</p> | <p>АН "Евродом" (383) 286-79-50 http://land.ngs.ru/view/13090243/</p> |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения. Правовой статус земельного участка - оформление в собственность. Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. | |
| 20.10.2015 | 12.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Ядринцевский Конный Спуск; ориентир: Орджоникидзе, д.47 | 481 | 6 000 000 | ПРОДАМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ УЛ.СПУСК ЯДРИНЦЕВСКИЙ КОННЫЙ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ РЯДОМ МНОГОЭТАЖКИ ОРДЖОНИКИДЗЕ Д.47 | СибЖилИнвестКом (383) 233-55-95 http://land.ngs.ru/view/12834543/ |
| 19.01.2016 | 11.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Соревнования; ориентир: Семьи Шамшиных | 334 | 3 900 000 | Земельный участок - 3.34 сотки (возможность расширения до 7 соток), правильной прямоугольной формы, договор аренды до августа 2018 года, стоимость аренды - 184 000 рублей в год. Назначение - для строительства механизированной автостоянки по ул. Соревнования (возможность изменить назначение) Возможность приобрести соседние 3 сотки | АН "Талисман" (+7) 913-478-88-79 Антон Борисович http://land.ngs.ru/view/13244563/ |
| 13.01.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Твардовского; ориентир: | 24 000 | 12 000 000 | Площадь: 2,4 га Расположение – площадка расположена по ул. Твардовского Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли населенных пунктов.. Правовой статус земельного участка - аренда. Возможность подключения всех коммуникаций (газ, канализация, водоснабжение, электрические мощности). Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. Цена – 10 млн. руб. | АКН "Город 383" (383) 287-53-10 http://land.ngs.ru/view/13220393/ |
| 08.09.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Толмачевское шоссе; ориентир: | 20 000 | 3 900 000 | Зона П1. Первая линия вдоль асфальта. Есть решения по электричеству до 1 МегаВата Под логистику(склады), автосалон, производство, обслуживание автотранспортных средств | АН "Алые паруса" (383) 255-03-55 Дмитрий http://land.ngs.ru/view/12558603/ |
| 10.10.2015 | 18.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Бердское шоссе; ориентир: Первая линия, маг.Лента | 1 500 | 6 000 000 | Предлагается земельный участок по Бердское шоссе, Первомайский район, г. Новосибирск. Первая линия. В районе магазина "Лента" у разъезда Иня. Направление из города. Площадь: 15 соток. Зона: ОД-1, назначение: общественное здание административного назначения. Оживленный транспортный трафик. Отличное место для строительства административного здания, магазина. Есть еще варианты земельных участков разной площади в городе. | (+7) 913-737-88-78 Олег http://land.ngs.ru/view/12771773/ |
| 13.01.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: Станционная, д.91 | 18 000 | 25 000 000 | Площадь: 1,8 га (возможность увеличения до 3,6 га). Расположение – площадка расположена по ул. Станционной (ориентир ул. Станционная, 91). Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли населенных пунктов.. Правовой статус земельного участка - аренда. Наличие всех коммуникаций (газ, канализация, водоснабжение, электрические мощности). Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. Цена: 22 млн. руб. Торг возможен! | АКН "Город 383" (383) 287-53-10 http://land.ngs.ru/view/13220453/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25.02.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: ; ориентир: сад Мичуринцев | 1 700 | 20 000 000 | Предлагается к приобретению земельный участок под строительство АЗС, СТО, придорожного сервиса на оживленной трассе. | АН "Росбизнес" (383) 209-23-73 Лариса http://land.ngs.ru/view/13395973/ |
| 07.10.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Богдана Хмельницкого; ориентир: Вторая линия | 3 800 | 16 000 000 | Предлагается к продаже земельный участок площадью 3803 кв.м. Великоленинская транспортная развязка. Категория земель: земли населенных пунктов - производственные и складские предприятия; административные здания; магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры. | АН "Афина Паллада" (383) 222-00-44 Наталья http://land.ngs.ru/view/12753913/ |
| 11.02.2016 | 04.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Железнодорожный; улица: Фабричная; ориентир: Вторая линия | 2 000 | 19 000 000 | - | АН "Альгиза" (+7) 953-881-33-89 Игорь Александрович http://land.ngs.ru/view/13343133/ |
| 16.03.2016 | 01.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Аксенова; ориентир: | 6 600 | 4 120 000 | продам участок 66 соток, под коммерческую застройку, правильная прямоугольная форма, первая линия. | (+7) 962-833-62-29 http://land.ngs.ru/view/13475683/ |
| 11.11.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Фрунзе; ориентир: Сибирский молл, 54:35:071001 | 8 100 | 60 000 000 | Предлагаем земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома расположенного в кадастровом квартале 54:35: 071001. Участок расположен в активно развивающемся жилом квартале, рядом с жилыми комплексами «Молодежный», «Фрунзенский», «Созвездие». Общая площадь земельного участка – 0,81 га. Функциональная зона для размещения объекта – зона делового, общественного и коммерческого назначения /ОД-1/. Разрешенное использование земельного участка – многоквартирные 14-18 этажные жилые дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками. | АН "МегаполисНСК" (383) 363-57-17 Марина Яковлевна http://land.ngs.ru/view/12970553/ |
| 30.03.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Советский; улица: Тимакова; ориентир: | 4 200 | 4 350 000 | ПРОДАЁТСЯ! 42 сотки (0.42 Га)! Находится в Советском районе, г.Новосибирска в Академгородке, Нижняя Ельцовка, ул. Тимакова. 500 метров до трассы Академгородок-Кольцово. Земли населённых пунктов, Разрешённое использование П2, земли Коммерческого назначения: под строительство баз и складов различного профиля, логистический центр, стоянки, СТО, шиномонтажные мастерские, автомойки, автодромы и т.д. Условно разрешенные виды использования: гостиницы, мотели спортивно-оздоровительные сооружения и площадки отдыха индивидуальные жилые домаздания или помещения гостиничного типа для пребывания работающих по вахтовому методумножквартирные, малозэтажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками. Можно подтянуть газ, электричество с доп. мощностями. До строящегося Восточного объезда Федерального значения - 3 км в сторону р.п. Кольцово. Торг уместен! Тел.: 8 913 380 32 21 Николайподробнее можно узнать по ссылке: http://forum.academ.org/index.php?showtopic=1045089 | АН "Ваш Академгородок" (383) 286-63-79 Николай http://land.ngs.ru/view/13534463/ |
| 15.03.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: | 10 000 | 7 000 000 | Земельный участок 1 Га в собственности. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической | АН КН Дело Проф (383) 373-21-90 Игорь http://land.ngs.ru/view/1347013 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Малыгина; ориентир: | | | деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - для иных целей. | 3/ |
| 13.01.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Петухова; ориентир: | 10 000 | 25 000 000 | Площадь участка – 1 га (возможно увеличение до 3,5 га). Расположение – площадка расположена в Кировском районе, ул. Петухова. Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения. Целевое назначение участка – строительство складского комплекса или промышленного предприятия. Правовой статус земельного участка - оформление в собственность. Наличие всех коммуникаций. Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. Цена – 20 млн. руб./га., торг | АКН "Город 383" (383) 287-53-10 http://land.ngs.ru/view/1322049 3/ |
| 17.03.2016 | 17.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: ост.Ягодинская | 4 679 | 4 000 000 | Продается земельный участок для строительства общественного здания административного назначения, либо дилерский центр, магазин, бизнес центр. Зона ОД1. Земельный участок расположен по адресу: г. Новосибирск, ул. Станционная в Ленинском районе, первая линия (ориентир за остановкой «Ягодинская» в сторону аэропорт Толмачево). Технико-экономические показатели: Площадью земельного участка составляет 4679,0 кв.м., Площадь застройки составляет 1365,0 кв.м. Площадь этажа составляет 1150,0 кв.м. Общая площадь составляет до 2000,0 кв.м. (при 2-х этажном размещении). | (+7) 913-947-77-27 Наталья http://land.ngs.ru/view/1347873 3/ |
| 24.02.2016 | 13.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Европейская; ориентир: | 2 250 | 2 500 000 | Участок для строительства склада или авто-транспортного предприятия.Рядом все коммуникации(газ ,вода, электричество),очень приличная дорога.Близость одной из основных магистралей города и удобный(без пробок) выезд из города создают особую привлекательность для организации и развития логистического центра. | СПА "Терем ГрадЪ" (383) 270-00-00 Геннадий http://land.ngs.ru/view/1339278 3/ |
| 17.03.2016 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Никитина; ориентир: Ориентир - Никитина, д.18 | 1 800 | 2 500 000 | Продается земельный участок. Разрешенное использование для строительства общественного здания. Ориентир Никитина,18 | (+7) 913-947-77-27 Наталья http://land.ngs.ru/view/1347874 3/ |
| 19.01.2016 | 18.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: ; ориентир: Бугринский мост, ПКЮ "Бугринская роща" | 6 200 | 3 000 000 | Передам 0,62 га в Кировском районе г. Новосибирска для строительства гостиницы и туристического центра. Берег реки Обь, рядом пляж, лодочная станция. Райская природная экология. Одновременно вокруг идет бережная деловая застройка. Отличная транспортная доступность. Вблизи уникальный транспортный Бугринский мост через р. Обь, напротив - остров Кораблик. Земли поселений. Зона ОД-1. Газ, вода -в шаговой доступности. | (383) 222-70-85 http://land.ngs.ru/view/1324504 3/ |
| 20.09.2015 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Железнодорожный; улица: ; ориентир: Железнодорожная больница | 1 086 | 16 000 000 | Земельный участок под строительство гостиницы с подземной парковкой. Участок в собственности. Выполнен эскизный проект. К середине октября 2015г. будут получены обновленные ТУ на 6-этажное здание. Участок по первой линии, ориентир - Железнодорожная больница. Категория ОД-1 (земли населенных пунктов - гостиницы, мотели). | (+7) 951-361-77-45 Галина Анатольевна http://land.ngs.ru/view/1264561 3/ |
| 12.03.2013 | 18.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: ; ориентир: | 12 000 | 40 000 000 | Земельный участок прилегает с одной стороны к «Винаповской магистрали» между улицами Мира и Петухова с другой стороны к железной дороге ПЖТ «Луч» и «Чемская». Привлекательности в приобретении данного участка добавляет возведение | (383) 310-30-70 http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-63248266 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | ВИНАПовский мост | | | <p>нового моста и строительство новой транспортной развязки Советское шоссе - а это перспектива развития территории. После ввода в эксплуатацию Кировского моста транспортный поток увеличится до уровня магистральных улиц общественного значения непрерывного движения.</p> <p>Поэтому строительство, на предлагаемом к продаже земельном участке, объектов торговли и обслуживания населения не вызывает никаких сомнений.</p> <p>Ближайшие торговые центры: Ашан, Икея, Мега – 2км. Лента – 1км.</p> <p>Ближайшие логистические центр: ФМ Ложистик Восток -1,3км.</p> <p>Ближайшие автомобильные центры: Ford, Subaru – 4.5км. KIA – 2км. Volkswagen, Renault, Nissan – 0.8км.</p> <p>Расстояния до ближайшей станции метро – 5,5км.</p> <p>Земельный участок возможно обеспечить следующими энергоресурсами: Электричество – Точка подключения ТП №8 (290м. от участка). Поставщик ООО «Энергетический комплекс» Стоимость ТУ – 18-20т.р. за 1 кВт. Сети до границ земельного участка – 500-900т.р.*</p> <p>Водоснабжение – Точка подключения колодец магистрали В1200 (60м. от участка) Поставщик МУП Горводоканал Стоимость ТУ – 17,8т.р. за куб.м./ч. Сети до границ земельного участка – 350-400т.р.*</p> <p>Водоотведение – Точка подключения 340м. от участка. Поставщик ООО «ОРИОН ФУД НОВО». Стоимость ТУ – 13,3т.р за куб.м./ч.. Сети до границ земельного участка – 1000-1900т.р.*</p> <p>Газ – Точка подключения Врезка №1 (30м. от участка) Поставщик «Газпром межрегионгаз Новосибирск» Собственник сетей ООО «ОРИОН ФУД НОВО». Газопровод загружен в настоящее время не более, чем на 20%. Сети до границ земельного участка – 50-100т.р.*</p> <p>Тепловые сети – Точка подключения от ТК 845а - 1б. (70м. от участка) Поставщик ОАО «СИБЭКО». Стоимость ТУ – 4773т.р. за 1 Гкл. Сети до границ земельного участка – 700-1200т.р.*</p> <p>• * - Стоимость прокладки сетей представлены для справки и зависит от способа прокладки</p> <p>Ориентировочные затраты на прокладку и обеспечение энергоресурсами земельный участок составит от 3млн.р. до 8млн.р. в зависимости от объема потребления.</p> <p>СОБСТВЕННОСТЬ!</p> <p>Возможен аргументированный ТОРГ с собственником. Обмен на недвижимость, стройматериалы. Рассмотрим все возможные варианты.</p> | |
| 11.04.2016 | 18.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Советское шоссе; ориентир: переулок ул.Петухова и Советское шоссе | 50 000 | 130 000 000 | <p>5.0 Га у поворота ул.Петухова и Советского шоссе, под коммерческую застройку(торг.центра,многофункционального здания с парковками,торгово-развлекательного комплекса),ОД-1,состоит из 4-х участков(собственность+аренда),можно частями,договорная.Лично.</p> | (+7) 913-720-12-54 Юрий http://land.ngs.ru/view/13595213/ |
| 13.09.2014 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: | 70 000 | 145 000 000 | <p>д.п. Мочище, земельный участок 7 га, земли населенных пунктов, сосновый бор, 1-ая линия реки Обь, центральные коммуникации, собственность, под</p> | АН "Гранит-Н" (383) 335-75-78 http://land.ngs.ru/view/5239261/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Заельцовский; улица: ; ориентир: д.п.Мочище | | | малоэтажное строительство, 41 участок - от 10 до 15 соток | |
| 13.02.2014 | 16.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: 2-я Сухарная; ориентир: | 139 550 | 139 000 000 | Очень большой земельный участок под комплексную застройку с прибрежной зоной (категория - земли населенных пунктов). В непосредственной близости Заельцовский парк (детская ж/д). Рельеф участка ровный, площадка подготовлена под застройку. Участок оформлен по договор долгосрочной аренды. При быстром расчете - ВОЗМОЖЕН ХОРОШИЙ ТОРГ!!! Возможны варианты обмена (на автотранспорт, коммерческую и жилую недвижимость, строй.материалы, оборудование пищевой промышленности и т.д.). Рассмотрим Вши варианты!!! | (+7) 961-879-60-62 http://land.ngs.ru/view/3157368/ |
| 19.04.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: | 51 000 | 110 000 000 | Площадь участка – 5,1 га. Расположение – ул. Станционная. Участок расположен частично в 1-й линии относительно магистрали, частично во 2-й линии. Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения (ОД-1) Целевое назначение участка – строительство складского комплекса или промышленного предприятия, ТЦ или жилых многоэтажных домов. Правовой статус земельного участка - аренда. Коммуникации. Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки. Цена – 110 млн. руб. (торг). | (383) 287-53-10 http://land.ngs.ru/view/13634073/ |
| 27.04.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: | 15 000 | 60 000 000 | 1-я линия относительно магистрали! Возможность увеличения до 3,3 га. Под строительство торгового центра или офисного здания Все коммуникации подведены и получены! Участок ровный, свободный от застройки. Правовой статус участка – аренда Продажа со всеми ТУ. Цена - 60 млн. руб. (торг). | (383) 287-53-10 http://land.ngs.ru/view/13698403/ |
| 06.05.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: | 50 000 | 50 000 000 | Продается земельный участок примерной площадью 5 Га, адрес - ул. Станционная. Назначение-земли поселений, для промышленных нужд. Оформлен в собственность. До участка -хороший асфальтированный подъезд,Возможно увеличение площади до 33 Га .Продажа от собственника. Презентация по запросу. | АН "Грановит" (383) 227-11-57 Татьяна http://land.ngs.ru/view/13745623/ |
| 11.05.2016 | 11.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: ; ориентир: Пост ГИБДД | 23 000 | 50 000 000 | Предлагается к продаже земельный участок-2,3 га. Участок огорожен ж/б забором. Все коммуникации. Получены т/у на: электричество, воду, газ, канализацию, тэц-500 кв. Есть временное подключение на период строительства. Есть проект под строительство складского комплекса: 7 объектов по 1000 кв.М. И административно-бытового здания с магазином, рестораном, гостиницей, офисными помещениями - 2850 кв.М. Аренда с пролонгацией в 2018 г. Возможен вывод под жилищное строительство. Реальному покупателю-реальный торг !!! | (+7) 952-900-32-02 Галина http://land.ngs.ru/view/13763823/ |
| 14.04.2016 | 18.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Бердское шоссе; | 14 000 | 39 000 000 | Продам земельный участок по Бердскому шоссе 1,4 Га.39 мл.руб,в районе ленты.Есть эскизный проект под застройку, согласования, тех.условия, подключение к главным сетям выполнены,сделан заезд к участку. | АН "Евродом" (383) 286-79-50 http://land.ngs.ru/view/13609073/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08.05.2016 | 08.05.2016 | ориентир: Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: ; ориентир: Микрорайон Летный | 7 000 | 30 000 000 | Продается земельный участок, площадью 0,7 га. Собственность. Категория земель – земли промышленности. Кадастровый номер: 54:19:101102:38. Зона – Ж1. Участок ровный, прямоугольной формы. Первая линия. Сумасшедший автомобильный трафик. Участок находится в стратегическом месте: поворот с Мочищенского шоссе на ул.Краузе на 6-й, 5-й микрорайоны, а в направлении Северного объезда идет активное строительство новой барахолки НордСитиМолл. Газ на участке. Электричество от ОАО «Оборонэнерго». Место идеально подходит для строительства супермаркета, автосалона, автокомплекса, склада. Можно строить жилье. Стоимость 30 млн.р. Аргументированный торг. | (+7) 913-985-30-28 Павел http://land.ngs.ru/view/13749823/ |
| 27.04.2016 | 17.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: ; ориентир: Акатуйский ж.м. | 11 100 | 26 000 000 | Земельный участок 1,11 га по ул. Петухова (первая линия ул. Петухова, ост. «Транспортная»). Под капитальное строительство магазина смешанных товаров и гостиницы, а ТАКЖЕ ЖИЛЬЯ. Зона Ж-1. На договоре (договор сроком на 10 лет). Есть предварительные технические условия. | (383) 213-79-55 Мария http://land.ngs.ru/view/13698063/ |
| 15.04.2016 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Большевицкая, д.147; ориентир: | 1 600 | 22 000 000 | Предлагается к продаже Земельный участок на одной из самых оживленных магистралей города , Большевицкой,д.147. Площадь участка 1561 кв.м., в собственности , мощность 77кВт, На участке есть отдельно-стоящее здание площадью 356,8кв.м. , в собственности. Коммуникации центральные, мощность 77кВт, канализация промышленная. Можно рассмотреть участок для строительство нового объекта(зона Ж-1), или провести реконструкцию существующего здания для увеличения полезной площади. | АН "СОМ-Недвижимость" (383) 331-03-30 http://land.ngs.ru/view/13615623/ |
| 11.11.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Выборная; ориентир: Педагогический институт | 3 219 | 16 000 000 | Земельный участок, расположенный на ул. Выборная. Расположен на остановке общественного транспорта Новосибирского Педагогического института. Удобная транспортная развязка, 1-ая линия. Категория земель - земли населенных пунктов. Зона ОД-1. Вид разрешенного использования - столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии. Все ТУ согласованы. Возможен выкуп в собственность после сдачи объекта в эксплуатацию. | АН "Nazarov & Partners" (383) 510-08-88 Евгений http://land.ngs.ru/view/12969733/ |
| 05.11.2015 | 01.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Октябрьская, д.99; ориентир: | 500 | 15 000 000 | Земельный участок в собственности, с частным домом. Рядом Аура и театр Глобус. Выезд На Шамшиных и Ипподромскую магистраль. | (+7) 913-916-10-51 Алексей http://land.ngs.ru/view/12934753/ |
| 03.11.2015 | 19.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: | 48 300 | 15 000 000 | Земельный участок на улице Станционной общей площадью 48 321 кв.м. на праве аренды под строительство зданий по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей и локального источника теплоснабжения. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - земли общественно-деловой застройки, в рамках которой возможно размещать объекты торгового и производственного назначения. Участок расположен вблизи транспортной магистрали, ведущей на трассу М 51 и в аэропорт Толмачево. Произведена подготовка всей площадки, в том числе отсыпка. Комиссия агентства по данному варианту 0,00% Вариант в базе агентства ОК21500192. | АН "Квадротека" (+7) 913-003-38-53 http://land.ngs.ru/view/12920753/ |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Красный проспект, д.220; ориентир: | 20 000 | 280 000 000 | Земельный участок 2,0 Га под коммерческие, офисные здания или жилое строительство, Красный проспект, дом 220, Заельцовский район, собственность юр.лицо. Концепция застройки под жилье и офисы согласована на градостроительном совете Мэрии Новосибирска! Местоположение земельного участка: г. Новосибирск, Заельцовский район, | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1155 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Сибирская ярмарка | | | <p>Красный проспект, дом 220. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения и промышленных объектов. С градостроительным комитетом г. Новосибирска согласована возможность размещения зданий и сооружений следующих типов: бизнес-центр с офисными помещениями класса «А» или «Б», жилая многоэтажная застройка, спортивный или торгово-выставочный центр, парковки автомобилей (в том числе подземные), другие сооружения. Земельный участок расположен в Заельцовском районе г. Новосибирска на самой главной и самой известной магистрали города - Красном проспекте, остановка: Дом культуры «Энергия».</p> | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Красный проспект, д.79а; ориентир: ж/д станция Гагаринская | 1 000 | 35 000 000 | <p>Земельный участок под строительство административного здания со встроенной автостоянкой по ул. Красный проспект, 79а, в Заельцовском районе г. Новосибирска, 1000 кв.м. в собственности, плюсом 248 кв.м. на договоре аренды. Участок под строительство расположен в Заельцовском районе города Новосибирска по улице Красный проспект. С востока находится вход на станцию метро «Гагаринская», с юга - железнодорожная станция, с запада - торгово-офисное здание «Зеленые купола». Конструктивная схема здания - монолитный железобетонный каркас с кирпичным заполнением простенков. Облицовка - система вентилируемого фасада из алюмокомпозитных панелей с утеплением из минераловатных плит.</p> <p>Здание имеет прямоугольную форму с габаритами по крайним осям 39,4 x 18,0 м. Проектируемое здание имеет один подземный - технический этаж, один цокольный - административный этаж и семь наземных этажей из которых два предназначены для стоянки автомобилей.</p> | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=954 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Моторная; ориентир: | 40 861 | 286 000 000 | <p>Земельный участок 40 861 кв.м, Новосибирск, ул. Моторная, Ленинский район, торгово-развлекательный центр, собственность. Земельный участок под строительство торгового центра, гипермаркета, многофункционального комплекса в дамбе Димитровского моста на Левом берегу Оби. Фактически состоит из 2-х участков 33024 и 7837 кв.м, входящих в территориальную зону ОД1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Поможем в переводе участка под строительство жилья! Категория земель - земли населенных пунктов. Участок расположен на левом берегу реки с видом на центр Новосибирска, ориентирован на северо-запад, с собственной береговой линией. С севера ограничен берегом реки, с запада - дамбой Димитровского моста, с юга - перспективной городской магистралью, соединяющей Димитровский и Октябрьские мосты, с востока - жилыми комплексами "Успех" и "Ясный берег", общий объем строительства которых составляет 500 000 кв.м. Удаленность участка от центра (пл. Ленина) - 2,5 км, пл. К.Маркса - 5,5 км. Доступность получения и согласования ТУ для строительства. Общая площадь планируемого ТРЦ - 90 000 кв.м, бизнес-центра - 15 000 кв.м.</p> | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=897 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: 1-ая Шоссейная; ориентир: | 2 116 | 8 000 000 | Земельный участок, 2116 кв.м, ул. 1-ая Шоссейная, Ленинский район, г. Новосибирск, земли населенных пунктов. Под общественное здание административного назначения. Поможем в переводе участка под строительство жилья! Постановление Мэрии от 04.2014 | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=927 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Железнодорожный; улица: Дмитрия Шамшурина, 110; ориентир: | 1 941 | 60 000 000 | Продам земельный участок 1941 кв.м. по ул. Дмитрия Шамшурина, 110. Новосибирск. Назначение - строительство гостиницы с подземной автопарковкой. Зона делового и коммерческого назначения ОД1. Собственность. Категория земель - зона делового и коммерческого назначения ОД1. Участок находится в собственности. Площадь земельного участка 1941 кв.м. Выполнены инженерно-геологические изыскания Технические условия получены на все коммуникации. Собственность. Согласованный проект гостиницы: | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=981 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Доватора; ориентир: ТРК Континент по Гусинобродскому шоссе | 12 400 | 18 000 000 | Земельный участок 1,24 га по ул. Доватора (за ТРК Континент по Гусинобродскому шоссе), договор аренды, капитальное строительство гостиницы, оздоровительного центра, торгово-развлекательного центра, склада. Есть свидетельство на незавершенный объект. Договор аренды земельного участка (от 2014 года) под капитальное строительство гостиницы, оздоровительного центра, торгово-развлекательного центра и, возможно, склада. Есть свидетельство на незавершенный объект недвижимости (схема возможности строительства жилья). Площадь участка = 12 400 кв.м Категория земель - земли населенных пунктов, ОД1 - зона делового и коммерческого назначения Поможем в переводе участка под строительство жилья! | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=982 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Большевицкая, 211; ориентир: | 1 972 | 11 000 000 | Продам земельный участок 1972 кв.м. по ул. Большевицкая, 211, Новосибирск (по соседству с Церковью во имя Михаила Архангела). Под строительство гостиницы или торгового центра. Продам земельный участок 1972 кв.м. по ул. Большевицкая, 211, в Октябрьском районе г. Новосибирска Ориентир: Церковь во имя Михаила Архангела - ул. Большевицкая, 229 Назначение - строительство гостиницы, торгового или делового центра, магазина продовольственных, промышленных и смешанных товаров. Категория земель - земли населенных пунктов Участок находится в собственности. Площадь земельного участка 1972 кв.м. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=986 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Пер.Гуляевский; ориентир: | 1 756 | 12 000 000 | Земельный участок 1756 кв.м по пер. Гуляевский в Центральном районе г. Новосибирска, под общественное здание административного назначения, магазин непродовольственных или продовольственных товаров, договор аренды. Участок на договоре аренды! Местоположение земельного участка: Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, пер. Гуляевский Уточненная площадь: 1 756.00 кв. м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: общественные здания административного назначения, магазины продовольственных, непродовольственных и | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=990 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | смешанных товаров. По комплектности: получены технические условия, проект готов на 90% к сдаче в экспертизу | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: ориентир - Здание 98а | 7 000 | 26 000 000 | Земельный участок 0,7 Га под строительство здания административного назначения, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная (ориентир здание 98а), собственность, можно оформить ж/д тупик. Предлагаем к продаже земельный участок площадью 0,7 Га по улице Станционной в г. Новосибирске. Участок расположен на одной из важнейших, на сегодняшний день, магистралей ведущих в аэропорт Толмачево и на трассу М51. Назначение - строительство административного здания Можно оформить ж/д тупик на участке! | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=995 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Твардовского; ориентир: ул.Пограничная | 27 600 | 10 000 000 | Земельный участок 2,76 Га для размещения производственного-складского комплекса в Первомайском районе, ул. Твардовского (ул. Приграничная), П-2, получено Постановление Мэрии. Местоположение: Первомайский район, ул. Твардовского/Приграничная (Ориентир - ул. Твардовского, 1) Вид права: Получено Постановление Мэрии о выделении земельного участка и Акт выбора участка. Категория земель: земли населенных пунктов Объект: крытый теннисный корт, спортивная и детская площадка Произведем смену назначения строительства объекта! Вид разрешенного использования: (зона П-2 склады и промпроизводство) крытые спортивно-зрелищные сооружения с трибунами (стадионы, ледовые дворцы, манежи футбольные, теннисные корты, бассейны и др.), спортивные площадки, площадки для занятий физкультурой, площадки для игр детей. Площадь участка: 27650 м2 (2,76 Га) Характеристики участка: Участок непосредственно граничит с бизнес-парк «Южный». | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1004 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Толмачевское шоссе, д.23; ориентир: | 14 900 | 32 000 000 | Земельный участок 1,49 Га для размещения логистического комплекса ул. Толмачевское шоссе, 23, собственность, Земельный участок 1,49 Га для размещения логистического комплекса ул. Толмачевское шоссе, 23 Под предполагаемую застройку предлагается земельный участок, площадью 1,49 Га, расположенный по адресу ул. Толмачевское шоссе, 23. Оформлен в собственность!!! Учитывая специфику торговых и транспортных сфер бизнеса, одним из наиболее благоприятных географических положений в г. Новосибирске является западное направление, «принимающее» транспортные потоки из Центральной части России, Урала, Омска и других городов, а так же объединяющее Федеральные трассы М-51 и М-53 через Северный обьезд. Таким образом, местоположение участка и его привязка к экономически значимым транспортным узлам являются показателем соответствия участка непосредственно для строительства логистического комплекса. Участок в собственности, прямоугольной формы, на площади 90% - рельеф ровный. По границам участка проходят все коммуникации: электроэнергия (линии 10 кВ), водоснабжение, отопление, газопровод. Участок «обрамлен» асфальтированной дорогой. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1005 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Большевицкая; ориентир: Инская | 5 300 | 47 000 000 | Земельный участок на ул. Инская (Большевицкая), метро Речной вокзал, 0,53 Га. Возможно увеличение до 0,8 Га с посадкой более 20000 кв.м. жилья. Собственность. Возможен торг, бартер! Участок выгодно расположен на пересечении основных центральных транспортных магистралей по ул. Большевицкой и съезда идущего с Октябрьского моста в Новосибирске. Получено разрешение на строительство административного здания в зоне ОД-1. Поможем в переводе участка под строительство жилья! Таких мест под многоэтажное жилое строительство осталось совсем мало! Участок состоит из трех - в собственности и аренде! Аренда на юридическое лицо! Собственность (на физическое лицо) Категории земель: Земли населенных пунктов ОД-1 | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1008 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Полякова; ориентир: | 16 485 | 12 000 000 | Земельный участок 16485 кв. м под строительство общественного здания административного назначения и автостоянки по ул. Полякова в Дзержинском районе, договор аренды. Разрешенное использование: общественные здания административного назначения; автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов) Площадь: 16485 +/- 45 кв. м Категория земель: Земли населенных пунктов Местоположение: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Полякова. Земельный участок входит в территориальную зону: "(ОД-1) зона делового, общественного и коммерческого назначения", 54.35.1.8, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Решение Совета депутатов г. Новосибирска "О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 N 1288 "О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска" от 26.06.2013 № 898. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1014 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Каменское шоссе; ориентир: | 15 742 | 10 500 000 | Предлагаем земельный участок по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского (Каменское шоссе), площадь 15742 м.кв. Разрешенное использование: склады с объектами производственного назначения. Аренда. Технические условия: вода - центральные городские сети, канализация - центральные городские сети, теплоснабжение - центральные городские сети. Характеристики участка: первая линия, участок ровный, не заболоченный. Договор аренды. Продажа ООО. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1017 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Полякова; ориентир: | 6 499 | 8 000 000 | Земельный участок по ул. Полякова в Дзержинском районе, г. Новосибирска, 6499 кв.м., по акту выбора, для строительства автотранспортного предприятия, автобазы. 6499 кв.м. - земельный участок по акту выбора, вышли на договор аренды (в процессе подготовки), для строительства автотранспортного предприятия, автобазы. Земельный участок на постановлении. ТУ - Получены предварительные. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1018 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: | 10 366 | 10 500 000 | Земельный участок 1,03 Га для строительства складского комплекса с | (383) 213-83-12 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Полякова; ориентир: | | | помещениями производственного назначения по ул. Полякова в Дзержинском районе, на постановлении. Земельный участок на постановлении. Под строительство складского комплекса с помещениями производственного назначения. Зона позволяет изменить разрешенное использование практически на любой административный объект - торговый центр, магазин, административное здание и т.п. ТУ получены предварительные. | http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1019 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Кочубея; ориентир: | 2 800 | 8 000 000 | Земельный участок 0,28 Га для строительства автостоянки по ул. Кочубея в Калининском районе г. Новосибирска, на договоре аренды. Категория земель - земли населенных пунктов Разрешенное использование: стоянки для автомобилей наземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей (вместимостью до 500 машиномест всех видов). Земельный участок входит в зону: СА-1 часть зоны стоянок для легковых автомобилей Земельный участок частично входит в зону: Охраняемая зона объектов электросетевого хозяйства | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1027 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Большевицкая; ориентир: | 12 000 | 51 000 000 | Земельный участок 1,2 Га для размещения торгового или производственного-складского комплекса по улице Большевицкая в Октябрьском районе, на договоре аренды. Договор аренды с Мэрией города Новосибирска Общая площадь земельного участка 1,2 Га. Первая линия улицы Большевицкой, крупная магистраль переходит в Бердское шоссе, которое ведет к выезду из города на трассу М-52 в сторону города Барнаула. Инженерные коммуникации - существует возможность присоединения к нижеуказанным сетям при выполнении технических условий собственника: Водоснабжение и канализование - инженерные сети принадлежат муниципалитету города Новосибирска. Электроснабжение и теплоснабжение - инженерные сети принадлежат частному юридическому лицу. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1037 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Объединения; ориентир: | 6 785 | 12 000 000 | Земельный участок 6785 кв.м для строительства оптовой базы промтоваров по ул. Объединения, в Калининском районе Новосибирска, договор аренды. Участок на договоре аренды! Местоположение земельного участка: Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Объединения. Уточненная площадь: 6 785.00 кв. м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: оптовые базы и склады различного профиля Все права переходят в результате переуступки прав на долю в компании, владеющей участком. Преимущества земельного участка: удобное территориальное расположение: ул. Учительская – 500 м, ул.Б. Хмельницкого – 2 км., ТВК Большая Медведица – 1 км, новая дорога «Георгия Колонды», которая обеспечит прямой выезд на Красный проспект и Мочищенское шоссе – 1,5 км. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1115 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | подъезд со стороны улиц: Учительская, Фадеева, Светлановская, Окружная. огорожен, имеет правильную прямоугольную форму, свободный от капитальных построек, предусмотрены два автомобильных подъезда. | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Гаранина; ориентир: | 1 121 | 12 000 000 | Земельный участок 1121 кв.м. под строительство магазина смешанных товаров по ул. Гаранина, 16, Октябрьский район, Акт выбора и Постановление. Общая площадь земельного участка 1121 кв.м. Разрешенное использование: магазины смешанных товаров Возможно расширение границ участка за счет сноса и расселения 2-х этажного жилого дома по Гаранина, 16. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1047 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Песочная; ориентир: | 7 100 | 29 000 000 | Земельный участок 7103 кв.м. под строительство торгово-гостиничного комплекса с автостоянками по ул. Песочная, Заельцовский район, ОД-1, получен договор аренды. Получен договор аренды земельного участка (2015). Общая площадь земельного участка 7103 +/- 29 кв.м. Разрешенное использование: магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры, гостиницы, мотели, стоянки для автомобилей. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) - гостиницы; автостоянки Зона ОД-1: зона делового и коммерческого назначения | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1049 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Комсомольская, д.2а; ориентир: | 1 195 | 16 000 000 | Земельный участок 1195 кв.м, первая линия, под строительство магазина смешанных товаров, торгового центра, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Комсомольская, 2а. Предлагаем к продаже земельный участок площадью 1195 кв.м, первая линия, ориентир - ул. Комсомольская, 2а под строительство магазина смешанных товаров с автопарковкой Общая площадь объекта 2299,19 кв.м Количество этажей - 4 Строительный объем - 11013,5 куб.м, подземная часть 2331,0 куб.м Заключен договор аренды земельного участка. Все технические условия получены, выкуплены и заключены договоры Получено разрешение на строительство. Возможен расчет площадями. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=991 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Советский; улица: Тимакова; ориентир: | 4 300 | 7 000 000 | Земельный участок 0,43 Га под строительство складского комплекса или автокомплекса (АЗС) по ул. Тимакова, Советский район, Новосибирск, П-2, собственность. Земельный участок 0,43 Га под строительство складского комплекса или автокомплекса (АЗС) по ул. Тимакова, Советский район, Новосибирск, П-2 Земельный участок в частной собственности. Общая площадь земельного участка 4342 +/- 23 кв.м. Разрешенное использование: оптовые базы и склады различного профиля, станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки Категория земель: земли населенных пунктов, П-2 зона коммунальных и складских объектов | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1051 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Ипподромская; ориентир: Аура | 2 831 | 47 000 000 | Земельный участок 2831 кв.м для строительства общественного здания административного назначения с кафе, магазина непродовольственных товаров, ул. Ипподромская, Октябрьский район, собственность. Земельный участок собственности! Местоположение земельного участка: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Ипподромская Площадь участка: 2831 кв.м | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1154 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | <p>Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения По документу: для размещения общественного здания административного назначения с кафе, магазина непродовольственных товаров</p> | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Инская; ориентир: | 5 142 | 145 000 000 | <p>Земельный участок 5142 кв.м и три производственных и административных здания (2932, 217 и 558 кв.м) по ул. Инская, 4, Октябрьский район. Земля и строения в собственности. Земельный участок 0,51 Га и три производственных и административных здания (2932, 217 и 558 кв.м) по ул. Инская, 4, Октябрьский район Земельный участок и здания в собственности - юр. лицо! Местоположение участка: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Инская, 4 Площадь участка: 5 142.00 кв. м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: Земли под объектами промышленности Поможем в переводе участка под строительство жилья! По документу: занимаемый зданием цеха 2 Все ТУ и коммуникации в наличии на участке! вода (своя скважина) своя подстанция газ канализация возможность выезда на Большевичку Три административных здания на участке: 2 932.50 кв. м. Общая этажность: 4. Подземная этажность: 1. Материал стен: Кирпичные. Завершение строительства: 1935 г. 217.80 кв. м 558.70 кв. м Энергоснабжение предприятия осуществляется от собственной трансформаторной подстанции ТП-3165 (6/0,4 кВ) мощностью 250 кВт Водоснабжение и канализацию стоков обеспечивает МУП «Горводоканал» лимит потребления холодной воды - 3000 м. куб, в месяц, 36000- м. куб. в год; лимит водоотведения 2049 м; куб. в месяц, 24588 м. куб. в год. Учет расхода воды по электронному счетчику СПТ 941. Водовод выполнен стальной трубой д.50мм. Газоснабжение предприятия обеспечивается по газопроводу высокого давления (стальная труба д 100 мм.) на основании договоров на поставку и транспортировку газа с организацией ООО «Газпром Межрегионгаз Новосибирск» с разрешенным объемом потребления 320 т.м. куб. в год. На территории имеется газораспределительный пункт шкафного исполнения (ГРПШ - 1000), который снижает давление газа с 6 кгс/кв. см до 0,005 кгс/кв.см. Учет расхода газа по электронному счетчику СНГ 761. Отопление и горячее водоснабжение предприятия обеспечивает от собственной котельной: вид топлива - природный газ, энергоноситель - пар, источник тепловой энергии - паровой котел Е 1/9 -2 шт.</p> | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1151 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: | 8 302 | 14 000 000 | <p>Земельный участок 8302 кв.м под строительство торгового центра по ул. Краузе, Калининский район. Участок на договоре аренды. Земельный участок 0,83 Га под строительство торгового центра по ул.</p> | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1139 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Краузе; ориентир: | | | Краузе\Красных Зорь, Калининский район, г. Новосибирск Участок на договоре аренды! Местоположение земельного участка: г. Новосибирск, Калининский район, ул. Краузе (Красных Зорь) | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Объединения; ориентир: | 7 100 | 55 000 000 | Земельный участок 7109 кв.м под строительство торгового центра или жилого квартала на перекрестке ул. Объединения и Учительская, Калининский район. Участок на договоре аренды, ОД-1. Земельный участок 0,71 Га под строительство торгового центра или жилого квартала по ул. Объединения, Калининский район, г. Новосибирск Участок на договоре аренды на 10 лет - поможем в оформлении в собственность! Местоположение земельного участка: г. Новосибирск, Калининский район, ул. Объединения/Учительская. Возможно как жилое, так и коммерческое строительство. Разработано несколько вариантов. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1141 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Грузинская; ориентир: | 4 400 | 16 000 000 | Земельный участок 4398 кв.м под строительство магазина смешанных товаров или торгового комплекса по ул. Грузинская в Заельцовском районе, Ж-2. Договор аренды на время строительства. Земельный участок 0,44 Га под строительство магазина смешанных товаров, торгового комплекса по ул. Грузинская в Заельцовском районе, г. Новосибирск, Ж-2 Договор аренды на время строительства! Местоположение земельного участка: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Грузинская. Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли По документу: магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров, торговые комплексы. Техусловия не получали. Вода, газ, канализация - по участку. Электричество рядом. Рядом можно еще 20 соток забрать - пока под благоустройство - окажем содействие. Есть проект. При необходимости можем получить разрешение на строительство за 2 месяца. Покупка ООО или переуступка права аренды. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1136 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Республиканская; ориентир: | 1 101 | 5 000 000 | Земельный участок 1101 кв.м под строительство гостиничного комплекса по ул. Республиканской в Дзержинском районе. Постановление о выделении. Земельный участок 0,11 Га для строительства гостиничного комплекса по ул. Республиканская в Дзержинском районе, г. Новосибирск Выдано Постановление о выделении! Местоположение земельного участка: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Республиканская. Площадь участка: 1101 кв.м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1134 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Дзержинский; улица: Европейская; ориентир: | 2 259 | 3 000 000 | Земельный участок 2259 кв.м под строительство производственных баз, автотранспортного предприятия, автобазы по ул. Европейская в Дзержинском районе. Постановление о выделении. Земельный участок 0,22 Га под строительство производственной базы и автотранспортного предприятия, ул. Европейская в Дзержинском районе, г. Новосибирск Выдано Постановление о выделении! Т.к. участок расположен на красной линии - итоговый размер получается 0,5 Га! Площадь участка: 2259 +/- 17 кв.м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов), ОД-1 | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1131 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | Разрешенное использование: производственные базы, автотранспортное предприятие, автобазы | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Фадеева; ориентир: Мясниковой | 6 272 | 20 000 000 | Земельный участок 6272 кв.м (0,62 га) 1-я линия ул. Мясниковой (слева от Ленты) под строительство общественного здания административного назначения с автостоянкой, в Калининском районе, Постановление. Площадь участка: 6231 кв.м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) На сегодняшний день - один из самых развивающихся районов города, по соседству - торговый центр "Лента", микрорайон "Стрижи на Родниках". Поможем в заключении договора аренды на время строительства, ПСД и построим на нем или административное здание или торговый центр. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1126 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Одоевского; ориентир: | 17 500 | 30 000 000 | Земельный участок 13948 кв.м под торгово-развлекательный комплекс или центр, ул. Одоевского, Первомайский район, договор аренды земельного участка 1,2 Га и 0,15 Га в собственности + рабочий проект! Договор аренды земельного участка 1,2 Га и 0,15 Га в собственности + проект! Местоположение земельного участка: Новосибирская область, г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Одоевского На рисунке показаны границы участка 1,24 Га в аренде - участок 0,15 Га (собственность) рядом с ним - просим иметь ввиду. Площадь участка: 12448 + 1500 кв.м = 13948 кв.м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) По классификатору: Для размещения объектов торговли По документу: магазины; торговые, торгово-развлекательные комплексы и центры | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1117 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: 2-я Ельцовка; ориентир: | 1 900 | 27 000 000 | Земельный участок 1912 кв.м для строительства гостиницы по улице 2-я Ельцовка в Заельцовском районе, в собственности, разрешение на строительство. Земельный участок 0,19 Га для строительства гостиницы по улице 2-я Ельцовка в Заельцовском районе г. Новосибирска Участок в собственности, разрешение на строительство! Местоположение земельного участка: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Ельцовка 2-я. Уточненная площадь: 1 912,00 кв. м Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: гостиницы, кемпинги, мотели Участок расположен в одном из самых живописных и зеленых районов города - в районе Заельцовского парка. Земельный участок предназначен под строительство 4-х этажного гостиничного комплекса, общей площадью 9401 кв.м (по проекту) с нулевым циклом. | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1114 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Тайгинская; ориентир: | 13 000 | 12 500 000 | Земельный участок 1,3 Га (состоит из двух 0,94 и 0,33 га) под строительство автостоянки, СТО или автокомплекса по ул. Тайгинская, Калининский район, на договоре аренды, строения - в собственности! Земельный участок 1,3 Га под строительство автостоянки, СТО или автокомплекса по ул. Тайгинская, Калининский район, Новосибирск Земельный участок на договоре аренды, строения - в собственности! Адрес (описание местоположения): обл. Новосибирская, Калининский район, Новосибирск, ул.Тайгинская. Категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Два соседствующих земельных участка общей площадью 1,3 га. по адресу: | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1092 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | Новосибирск, Калининский район ул. Тайгинская 136. участок 0,94 га участок 0,33 га Категория земель - Земли промышленности. Назначение: под размещение автокомплекса, автостоянки, автомойки, автомагазина Участок имеет выезд, ворота непосредственно на ул. Тайгинскую. Подходит под размещение большого авто-комплекса. На участке имеется новое здание Автомойки/СТО площадью 260 кв.м. Высота потолков 8 м. Все центральные коммуникации - вода, канализация, электричество, газ на участке есть. На обоих участках имеются объекты, зарегистрированные на праве собственности арендатором участка. Можем объекты продать, а право аренды переуступить. | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Ипподромская; ориентир: | 1 053 | 6 000 000 | Земельный участок 1053 кв. м под общественные здания административного назначения, автостоянки по ул. Ипподромская, Заельцовский район, на Постановлении от февраля 2015 года. Земельный участок 0,1 Га под строительство общественного здания административного назначения, автостоянки по ул. Ипподромская, Заельцовский район, Новосибирск Земельный участок на Постановлении от февраля 2015 года! Адрес (описание местоположения): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ипподромская, в Заельцовском районе Вид разрешенного использования земельного участка: общественные здания административного назначения, автостоянки. Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: общественные здания административного назначения, автостоянки Площадь: 1053 +/- 11 кв. м | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1090 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: 1-й Покатный пер. ; ориентир: | 2 230 | 8 000 000 | Земельный участок 2230 кв.м для строительства зданий гостиницы и физкультурно-оздоровительного комплекса по пер. 1-й Покатный, Октябрьский район, ОД-1, на Постановлении. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) ОД-1, Разрешенное использование: для строительства зданий гостиницы и физкультурно-оздоровительного комплекса. Площадь земельного участка: 2230 кв.м. Из минусов - рельеф, теплотрасса открытая на участке и расселение (от которого можно уйти через суд, так как дома расселяемые не входят в этот участок). Рядом проходит газ, возможно подключиться. ВАЖНО - мы готовы к серьезному торгу по цене! Местоположение: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, пер. 1-й Покатный, Октябрьский район Участок идеально расположен между между Аурой и ЖК Оазис. Мы поработали с участком - посадку нарисовали полностью по нормам с учетом всех отступов и пожарных проездов. На данном участке можно разместить здание, не вынося теплотрассу. Ее можно обстроить в проходной канал, приблизившись к ней на 2 м. Здание предлагаем сделать из двух блоков с переходом. Все парковки в границах участка под зданием, этажность может быть до 8 этажей или меньше. Количество номеров до 100 штук. Площадь спортзала минимум 150 м2 (можно больше). | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1088 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: | 19 000 | 85 000 000 | Земельный участок 1,9 Га под строительство торгового центра или другой | (383) 213-83-12 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Ватутина; ориентир: | | | <p>коммерческой застройки по ул. Ватутина в Кировском районе, собственность Земельный участок 1,9 Га для коммерческой застройки по ул. Ватутина, Кировский район, Новосибирск</p> <p>Земельный участок в частной собственности! Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)</p> <p>Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения</p> <p>По документу: многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения, перечисленных в разрешенных видах использования земельных участков и других объектов недвижимости данной подзоны; жилые здания секционного типа</p> <p>Местоположение: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Ватутина, Кировский район</p> <p>Участок идеально расположен между торговым комплексом Мега и новым Бугринским мостом - самое удобное и самое интересное, на сегодня, место для размещения торгового центра. Преимущества объекта</p> <p>Земельный участок площадью 1,9 Га в собственности (возможно кредитное поручение залог).</p> <p>Коммуникации и мощности электроснабжение, центральное водоснабжение, теплоснабжение. Данная площадка уже имеет часть мощностей, это лишь ускорит процесс оформления технических условий.</p> <p>Выезд/въезд на Бугринский мост.</p> <p>Выезд/въезд к ТЦ Мега.</p> <p>Выезд/въезд к ТЦ Икеа.</p> <p>Согласованная высотность строений 178 метров.Самая высокая точка в городе.</p> <p>Согласованный воздушный коридор и возможность установки вертолетной площадки.</p> <p>Удобная транспортная развязка. Более 24 маршрутов и направлений.</p> <p>Бесплатный транспорт от ТЦ Мега до площади Маркса (метро).</p> <p>Отсутствия пробок на Бугринском мосту и длительных пробок в прилегающих дорогах.</p> <p>На расстоянии от 500 до 1200 метров расположены:</p> <p>Школы и Детские сады.</p> <p>Спортивные секции борьбы, каратэ, футбола, плавания, лыжи.</p> <p>Спортивные современный бассейны и футбольные поля, лыжная трасса.</p> <p>Обновленная после строительства Бугринского моста, Бугринская роща и Бугринский пляж.</p> <p>В шаговой доступности:</p> <p>ТЦ Мега с ледяным катком и детскими площадками, круглогодичного действия.</p> <p>продуктовые магазины, аптеки и т.д.</p> <p>Большой поток людей, обеспечит хорошую рекламу и привлечет покупателей на первом этапе строительства.</p> <p>Великолепный вид на современный, красивый Бугринский мост и Бугристую рощу в подарок.</p> | http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1087 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Сибсельмашевская; ориентир: | 24 600 | 9 000 000 | <p>Земельный участок 24647 кв.м для строительства складов по ул. Сибсельмашевская в Ленинском районе, Новосибирск, постановление + в комплекте 2183 кв. м для строительства автомобильной дороги. Земельный участок 2,46 Га для строительства складов по ул. Сибсельмашевская в Ленинском районе, г. Новосибирск</p> <p>Земельный участок на постановлении - неделя - и договор аренды!</p> | <p>(383) 213-83-12</p> <p>http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1085</p> |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | Возможно согласование железнодорожного тупика! Ж/д тупик решаем! Оформим в собственность за месяц - 8 000 000 рублей! Для строительства складов выбран земельный участок площадью 24647 кв. м, находящийся по ул. Сибсельмашевской в Ленинском районе города Новосибирска. Местоположение: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Сибсельмашевская Категория земель: земли населенных пунктов Площадь участка по генплану: 24647 кв. м Объект: склады | |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Советский; улица: Приморская; ориентир: | 2 100 | 14 000 000 | Земельный участок 2140,00 +/- 5 кв. м под строительство многоуровневой автостоянки постоянного хранения автомобилей по ул. Приморская в Советском районе, ОД-1, собственность. Земельный участок 0,21 Га под строительство многоуровневой автостоянки постоянного хранения автомобилей по ул. Приморская в Советском районе, г. Новосибирска, ОД-1 Земельный участок под строительство в собственности - юридическое лицо! Земельный участок расположен по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Советский район, ул. Приморская. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения под строительство многоуровневой автостоянки постоянного хранения автомобилей. Земельный участок входит в территориальную зону Общественно - деловые зоны (код зоны ОД) Поможем в переводе участка под строительство жилья! | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1064 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Советский; улица: Ошанина; ориентир: | 32 387 | 61 000 000 | Земельный участок 32 387.00 кв. м под строительство профилактория оздоровительного типа по ул. Ошанина в Первомайском районе, Р-1, собственность. Земельный участок 3,23 Га под строительство профилактория оздоровительного типа по ул. Ошанина в Первомайском районе, г. Новосибирска, Р-1 Земельный участок под строительство в собственности - физ.лицо! Земельный участок расположен по адресу: Новосибирская обл, г Новосибирск, Первомайский район, ул Ошанина. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов По документу: многоквартирные 9-13 этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; трансформаторные подстанции. Земельный участок входит в территориальную зону Р-3 - Зона отдыха и оздоровления Площадь земельного участка: 32 387.00 кв. м. Поможем в переводе участка под строительство жилья! | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1062 |
| 30.05.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Федосеева; ориентир: | 2 232 | 29 000 000 | Земельный участок 2 232.00 кв. м под строительство гостиницы или административного здания по ул. Федосеева в Октябрьском районе, ОД-1, договор аренды. Земельный участок 0,22 Га под строительство гостиницы или административного здания по ул. Федосеева в Октябрьском районе, г. Новосибирска, ОД-1 Земельный участок под строительство гостиницы на договоре аренды! Земельный участок расположен по адресу: Новосибирская обл, г Новосибирск, Октябрьский район, ул Федосеева. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: Для размещения административных зданий (Общественные здания административного назначения) | (383) 213-83-12 http://www.stroy54.ru/cms.php?type=good&id=1061 |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | Земельный участок входит в территориальную зону ОД-1 - Зона делового, коммерческого и общественного назначения. Поможем в переводе участка под строительство жилья! | |
| 20.04.2016 | 08.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Немировича-Данченко; ориентир: ЖК Полтава, Лента | 8 000 | 8 000 000 | Предлагаем Вам рассмотреть предложение по переуступке права аренды Земельного участка в Ленинском районе г. Новосибирска. Земельный участок площадью 0,8 га. расположен вдоль ул. Немировича-Данченко к северо-западу от пересечения с магистральной трассой - ул. Троллейная и ул. Полтавская. Земельный участок расположен в непосредственной близости от действующего гипермаркета «Лента», в динамично развивающейся части нового Юго-Западного жилого массива города Новосибирска. • Категория земель: земли населенных пунктов • Вид разрешенного использования: автосалоны; станции технического обслуживания автомобилей, автомобильные мойки. • Сведения о правах на земельный участок: Договор аренды • Имеются: - предварительные предпроектные проработки по строительству универсального автоцентра с помещениями общественного назначения. - предварительное соглашение с потенциальным арендатором. | (383) 292-25-12 Елена http://land.ngs.ru/view/13639763/ |
| 03.06.2016 | 03.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Ипподромская; ориентир: ТРЦ Аура | 4 900 | 65 000 000 | Продается земельный участок в центре города с красной транспортной развязкой (ул. Ипподромская) напротив ТРЦ Аура! Площадь 0,49 га. Все условия обговариваются индивидуально. Лично. | (+7) 913-890-15-99 Роман http://land.ngs.ru/view/13887523/ |
| 13.06.2016 | 14.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Мочищенское 1-е шоссе; ориентир: Городская теннисная школа | 20 000 | 50 000 000 | Продается коммерческий земельный участок промышленного назначения для строительства складского комплекса, для логистического центра (имеется подтвержденные проекты на складские помещения и офисные помещения): г. Новосибирск, Заельцовский район, пересечение улиц Мочищенское шоссе и Бестужева на первой линии Мочищенского шоссе, (выезд на Северный объезд и «обкомовские дачи»), напротив городского теннисного центра. Продажа собственности в виде незавершенного строительство объекта, расположенного на арендуемом земельном участке. Характеристики: Общая площадь земельного участка 2 га., обнесен забором из ж/б плит. На земельном участке оформлено старое незавершенное строительство общей площадью 387 м2.: фундамент - бетонные блоки, стены, перегородки – кирпич высота: 2,46 м. Участок выровнен и полностью очищен от зеленых насаждений и мусора, участок полностью готов к строительным работам. Правоустанавливающая документация: Объект незавершенного строительства в собственности. Зем.участок в аренде на 3 года с правом последующей пролонгацией и выкупом участка в собственность . Получены все ТУ (газ, электричество, вода, водоотвод). | (+7) 996-377-34-85 http://land.ngs.ru/view/13934263/ |
| 02.02.2016 | 16.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Клубная; ориентир: | 12 000 | 1 500 000 | Продам участок земли - 1.2 га. В Ленинском районе г.Новосибирска по ул.Клубная. Под строительство базы строй материалов, складов Земля в аренде, поможем с оформлением в собственность. | (+7) 913-914-72-02 Дмитрий http://land.ngs.ru/view/13304073/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | Точка подключения к городским сетям - 100м Ж/д ветка проходит вдоль участка Возможна частичная продажа. | |
| 20.04.2016 | 27.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Калининский; улица: Объединения; ориентир: | 7 000 | 10 000 000 | Продается земельный участок под строительство склада. Первая линия, Калининский район. Прямоугольная форма, огорожен забором. Предусмотрено 2 выезда. Получены все ТУ, заключены договора на технологическое присоединение к инженерным сетям. Выполнены все разделы проекта (стадия П). | (383) 271-98-94 http://land.ngs.ru/view/13639203/ |
| 01.06.2016 | 13.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Татьяны Снежиной; ориентир: Плещихинский жилмассив | 5 900 | 8 000 000 | Плещихинский ж/м, Дискус, земельный участок промназначения 59 соток под размещение магазина смешанных товаров, торгового центра, торгового комплекса. Зона ОД-1. Ориентир - ул.Татьяны Снежиной, д.21. Можно 30 соток. | (383) 213-79-55 Мария http://land.ngs.ru/view/13875473/ |
| 02.04.2016 | 20.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Заельцовский; улица: Мочищенское шоссе; ориентир: Мойка МЕТРО | 3 700 | 9 800 000 | Начните строить сегодня, Все документы для строительства получены. Склад 1122 квм, 66х17х6,5(высота до фермы), однопролетный + административные 257 квм Земельный участок, полностью готовый под строительство. Назначение п-2. Получено разрешение на строительство. Технические условия - электричество, вода, газ. Проектная документация, кж и км, геология, экология, СЭС, ГУБО Электричество - ктпн-250 квт рэс в 30 метрах. Вода - на участке, труба 160 мм. Газ - получен лимит, газовый вентиль на площадке. Вдоль участка асфальтовая дорога, с городским освещением. Остановка общественного транспорта "Сады любитель" - 350 м. До площади калинина 4,2 км, 5 мин. | (+7) 913-069-58-74 Елена http://land.ngs.ru/view/13553013/ |
| 29.05.2016 | 03.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Одоевского; ориентир: Мкр Березовый | 2 967 | 13 000 000 | Предлагается к продаже или долевому участию в строительстве земельный участок в центре микрорайона Берёзовый (Матвеевка). Участок расположен на пересечении двух главных улиц микрорайона - ул Одоевского, идущей от переезда Матвеевка к ХБК(и в перспективе- к Кольцово) и ул Вересаева, идущей от предлагаемого земельного участка к Первомайке. Остановка общественного транспорта расположена в считанных метрах от границы земельного участка. За участком располагается парковая зона и учебные заведения. В шаговой доступности- магазины Мария-Ра, Пятерочка и Сибириада. В соседнем квартале планируется строительство многофункционального торгово-развлекательного центра микрорайона. По-соседству- трехэтажный рыночный павильон. Район экологически чистый, окружен лесными массивами, рядом- озеро. До реки -10 минут на машине. Площадь участка- 2967м2 и может быть расширена примерно на 1600 м2 за дополнительную плату. Получены разрешительные документы на строительство, выполнен эскизный проект многоквартирного жилого дома. | (+7) 913-12-70-00 Дмитрий Юревич http://land.ngs.ru/view/13860413/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27.05.2016 | 27.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Железнодорожный; улица: Нарымская; ориентир: Площадь Трубникова | 2 830 | 130 000 000 | <p>Земельный участок по ул. Нарымская, 84 (стр.), в Железнодорожном районе г. Новосибирска. Располагается на площади Трубникова на общегородской развязке магистральных дорог.</p> <p>Площадь земельного участка – 2836 кв.м.</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов.</p> <p>Получено разрешение на строительство административного здания со встроенной автостоянкой, выданное Мэрией города Новосибирска № Ru 54303000-241 от 06 августа 2014г.</p> <p>Конструктивная схема здания - монолитный железобетонный каркас с безбалочными плоскими монолитными перекрытиями и монолитными вертикальными диафрагмами.</p> <p>Общая площадь здания – 21977,50 кв.м., в том числе автостоянки – 6553,84 кв. м. Предприятия торгово-универсального назначения расположены на 1-2 этажах. На 3-16 этажах расположены офисные помещения свободной планировки. Цокольный и подвальный этажи – встроенная парковка.</p> <p>Количество мест на автостоянке - 185 м/м.</p> <p>На строительной площадке частично выполнены следующие работы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ограждение строительной площадки; 2. Подпорная стенка; 3. Вынос кабельных линий; 4. Разработан котлован на 60%; 5. Фундамент под основное здание – 40 %; 6. Проложен постоянный водопровод (прокол под ул. Железнодорожной); 7. Выполнено временное снабжение строительной площадки электроэнергией. 8. Проложена теплотрасса, для подключения здания выполнена тепловая камера. | (+7) 923-244-44-91 Сергей Павлович http://land.ngs.ru/view/13852223/ |
| 23.03.2016 | 20.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Кировский; улица: Прокопьевская; ориентир: | 2 000 | 4 000 000 | <p>Земля со свидетельством и с разрешением на строительство многоэтажного дома. На участке выкопан котлован под многоэтажный дом , коммуникации можно подвести.</p> | (+7) 913-760-77-55 Ольга Сергеевна http://land.ngs.ru/view/13506363/ |
| 13.05.2016 | 20.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Титова; ориентир: м-он Чистая слобода | 1 800 | 8 000 000 | <p>Продается земельный участок. Под строительство коммерческой недвижимости. Расположен по улице Титова. Есть возможность присоединить еще участок до 1 га. Назначение земельного участка парковки открытого и закрытого типа, которое можно поменять. Есть предварительно полученные технические условия. Подробности по телефону.</p> | АН "Росбизнес" (383) 209-08-07 Наталья Ивановна http://land.ngs.ru/view/13778843/ |
| 24.10.2014 | 20.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: Станционная; ориентир: | 1 330 | 4 770 000 | <p>Земельный участок 1330 кв.м по ул. Станционной (собственность) ПЕРВАЯ ЛИНИЯ</p> <p>Наличие всех коммуникаций и мощностей, точки подключения на участке. (электроэнергия, вода, канализация, отопление).</p> <p>Приступить к строительству на данной площадке новый собственник может немедленно, возведя производственно-складской комплекс как временное сооружение, введя его в эксплуатацию на законных основаниях. В дальнейшем переведа из временного сооружения в капитальное строение. При этом возможно построить и начать эксплуатировать объект в течение 2-3 месяцев.</p> <p>Сделана проектная работа по посадке здания - ангар 500 кв.м</p> | (383) 233-23-30 Неля Александровна http://land.ngs.ru/view/6141711/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17.02.2016 | 30.05.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Ленинский; улица: ; ориентир: | 25 000 | 8 000 000 | Земельный участок 2,5 Га в аренде под строительство склада. Ленинский район. Все коммуникации рядом. ЖД вдоль участка, возможно завести. Стоимость 8 млн.р. | (+7) 913-912-65-35 Татьяна http://land.ngs.ru/view/13366573/ |
| 16.05.2016 | 15.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Потанинская; ориентир: | 300 | 7 500 000 | Земельный участок, Центр, метро "Площадь Ленина", ул. Семьи Шамшиных, 45а, 1-ая линия, угловой - ул. Потанинская/Семьи Шамшиных, доступ ко всем коммуникациям (техусловия ранее получались на всё, в т.ч. на 3-фазку, канализацию, отопление, горячее и холодное водоснабжение). Парковка есть. Продаю лично, собственник (не агентство). | (383) 380-20-61 Антон http://land.ngs.ru/view/13790083/ |
| 17.06.2016 | 20.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Выборная; ориентир: | 900 | 1 500 000 | Продается земельный участок площадью 8.33 соток в районе ул. Выборной. Отличный, удобный. асфальтированный подъезд. Рядом с участком, находится незавершенный строительством объект, (минигостиница). Все коммуникации. Возможное использование - под коммерческое строительство. комплекс СТО, торговый центр и т.д. Собственность. Торг возможен. | (383) 209-19-90 Татьяна http://land.ngs.ru/view/13956153/ |
| 09.11.2015 | 17.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: ; ориентир: Граница Первомайского района с Октябрьским | 88 193 | 160 000 000 | Земельный участок под строительство. Местоположение: Первомайский район на границе с Октябрьским районом в 5 км от Бердского шоссе (федеральная трасса), транспортная развязка в районе ост. Река Иня позволяет двигаться в любом направлении, близость «Бугринского» моста через Обь, позволяет добираться на левый берег быстро и комфортно. Рядом находится Торговый центр Метро Кэш энд Кэрри. Участок расположен на берегу реки Обь . Категория земель: земли населенных пунктов-многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения и автостоянками. Двухквартирные дома. Индивидуальные жилые дома. Общая площадь: 88193 кв.м (8,8193 га) Технические условия есть. Перспективное место для строительства. При смене категории возможно многоэтажное строительство. | АН Авангард (383) 380-29-33 Олег Анатольевич http://land.ngs.ru/view/12957223/ |
| 20.06.2016 | 20.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Советский; улица: Терешковой, д.19а; ориентир: | 1 400 | 37 000 000 | Предлагаю на продажу земельный участок размером 14 соток в Верхней зоне Академгородка по адресу: г.Новосибирск, ул. Терешковой, 19а. Участок подходит под строительство Многоэтажного жилого дома, бизнес-центра, торгово-развлекательного центра и т.п. Все коммуникации центральные. Обременений нет. Собственность оформлена на юридическое лицо, документы подготовлены к продаже. | (383) 222-26-56 Сергей http://land.ngs.ru/view/13968593/ |
| 02.06.2016 | 02.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Центральный; улица: Писарева; ориентир: МЕГАС | 1 200 | 15 000 000 | Продам лично 12 соток на ул. Писарева, собственность, вдоль ул. Писарева (131 и 131а). Возможна застройка объектами коммерческого назначения. Подробности по телефону. | (+7) 951-370-42-92 Елена http://land.ngs.ru/view/13880793/ |
| 02.02.2016 | 17.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Советский; улица: Горнолыжный комплекс Ключи; ориентир: | 20 000 | 16 000 000 | Участок расположен в 9 км от администрации Советского района города Новосибирска, ул.Горнолыжный комплекс Ключи . Это 10-15 минут езды на машине. Участок площадью 2га, ровный и без перепада высот Целевое назначение – строительство пансионата, базы отдыха , отличная возможность развития инвестиционного проекта. Земли рекреации, предназначены и используются для организованного массового отдыха и туризма населения (земельные участки, занятые территориями домов | (383) 310-45-67 Елена http://land.ngs.ru/view/13302503/ |

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ 2016

| | | | | | | |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | отдыха, пансионатов, санаториев и т. д.), возможность использования в индивидуальных целях. В шаговой доступности с участком находится действующий горнолыжный комплекс «Ключи» | |
| 20.06.2016 | 20.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Октябрьский; улица: Никитина; ориентир: | 1 000 | 13 000 000 | Земельный участок по первой линии ул.Никитина.Зона ОД-1.Назначение административное здание с подземной парковкой.ТУ получены и оплачены: тепло, эл.эн 63 кВт,центральная вода и канализация. Земельный участок расположен на одной из самых оживленных улиц Октябрьского района с высоким автомобильным трафиком,в непосредственной близости расположены автозаправки,автосалоны,автомагазины. Участок будет интересен как для ведения собственного бизнеса, так и для последующей сдачи в аренду. | АН "Жилфонд" (383) 230-43-43 Иван Комаров http://land.ngs.ru/view/13969723/ |
| 10.06.2016 | 10.06.2016 | Населенный пункт: г.Новосибирск; район: Первомайский; улица: Одоевского; ориентир: КСМ | 1 000 | 8 500 000 | Земельный участок вдоль ул.Одоевского для строительства магазина.Можно пере профилировать под свои цели. Все коммуникации в шаговой доступности. | (+7) 961-871-02-61 Павел http://land.ngs.ru/view/13922383/ |

4.4.4. Выводы по предложениям на рынке земельных участков в марте-мае 2016г.

В разделе 4.4.3 приведены земельные участки, находящиеся в базе, под коммерческие цели. Земельные участки продавались свободными. Сводная информация по базе земельных участков под коммерческие цели в целом по г.Новосибирск, приведена в таблице ниже.

Таблица 4.4.7. Выводы по результатам предложения на рынке земельных участков

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Значение показателя |
|-------|-------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Количество предложений в выборке | шт. | 165 |
| 2 | Общая площадь объектов, предложенных на рынке (объем рынка) | кв.м. | 3 305 005 |
| 3 | Минимальное значение | руб./кв.м. | 125 |
| 4 | Максимальное значение | руб./кв.м. | 45 936 |
| 5 | Среднее значение | руб./кв.м. | 5 753 |
| 6 | Медиана | | 2 786 |
| 7 | Стандартное отклонение | руб./кв.м. | 7 338 |
| 8 | Средний срок экспозиции | мес. | 6,32 |

Количество предложений в выборке в мае 2016г. составляет 165 объектов, общей площадью 3 305 005 кв.м. Удельная цена предложений варьируется от 125 руб./кв.м. до 45 936 руб./кв.м. Средний срок экспозиции объектов в рассматриваемой выборке составляет 6,32м.

Ниже представлено распределение удельных цен в зависимости от района г.Новосибирска.

Таблица 4.4.8. Распределение удельных цен земельных участков в зависимости от района

| № п/п | Район Новосибирской области (не включая пригород) | Количество | Минимальное значение | Максимальное значение | Среднее значение |
|-------|---------------------------------------------------|------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| 1 | Дзержинский | 12 | 599 | 6 882 | 2 246 |
| 2 | Железнодорожный | 6 | 9 500 | 45 936 | 22 077 |
| 3 | Заельцовский | 20 | 335 | 35 000 | 7 649 |
| 4 | Калининский | 16 | 846 | 12 209 | 3 290 |
| 5 | Кировский | 15 | 300 | 13 389 | 2 946 |
| 6 | Ленинский | 37 | 125 | 14 000 | 2 223 |
| 7 | Октябрьский | 28 | 1 273 | 28 199 | 7 815 |
| 8 | Первомайский | 12 | 362 | 8 500 | 2 725 |
| 9 | Советский | 9 | 800 | 26 429 | 4 890 |
| 10 | Центральный | 10 | 6 834 | 30 000 | 16 218 |

Согласно таблицы Таблица 4.4.8. Распределение удельных цен земельных участков в зависимости от района установлено, что максимальное значение удельной цены зафиксировано в Железнодорожном районе и составляет 45 936 руб./кв.м., минимальное значение в Ленинском районе (125руб./кв.м.). Наибольшее количество предложений зафиксировано в Ленинском районе (37 объектов). Учитывая количество предложений в Советском районе, а именно 9 объектов, то можно охарактеризовать рынок земельных участков в данном районе как неактивный.

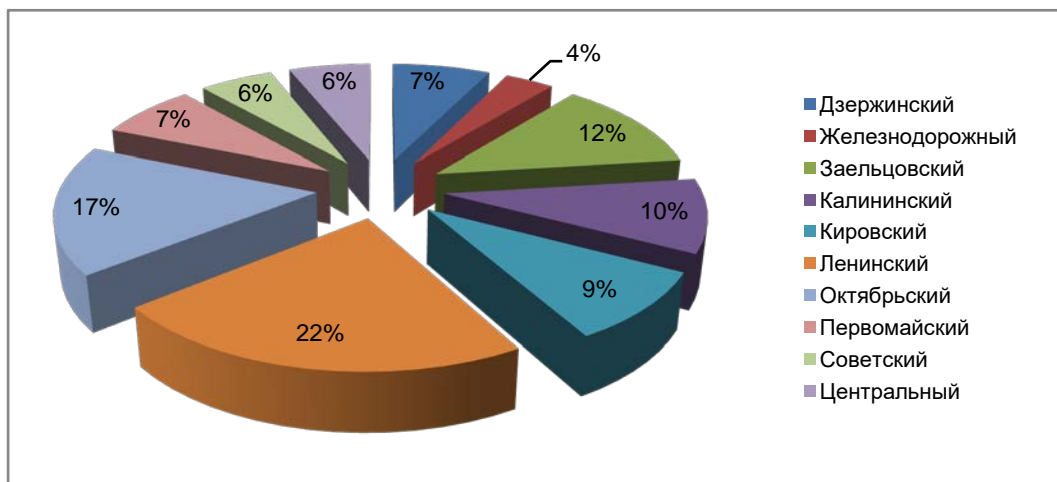


Рисунок 4.4.1. Распределение объектов по районам г.Новосибирск

Таблица 4.4.9. Распределение удельных цен земельных участков в зависимости от площади

| №п/п | Площадь | Количество | Минимальное | Максимальное | Среднее | Средний |
|------|---------|------------|-------------|--------------|---------|---------|
|------|---------|------------|-------------|--------------|---------|---------|

| | | | значение | значение | значение | срок экспозиции |
|---|-------------------|----|----------|-----------|-----------|-----------------|
| 1 | До 0,1Га | 10 | 1 416,67 | 30 000,00 | 11 525,43 | 5,45 |
| 2 | От 0,1Га до 0,5Га | 66 | 145,83 | 45 936,40 | 8 835,96 | 5,00 |
| 3 | От 0,5Га до 1Га | 25 | 483,87 | 28 199,14 | 5 295,06 | 5,10 |
| 4 | от 1Га до 3Га | 43 | 125,00 | 14 000,00 | 1 984,20 | 7,94 |
| 5 | От 3 Га до 10Га | 15 | 127,82 | 6 999,34 | 1 981,49 | 8,11 |
| 6 | от 10 Га до 100Га | 6 | 300,00 | 996,06 | 555,80 | 11,36 |
| 8 | от 100Га | 0 | - | - | - | - |

Согласно таблицы выше обнаружена прямая зависимость изменения средних удельных цен земельных участков в зависимости от площади, а именно чем больше площадь, тем ниже стоимости (наибольший средний удельный показатель зафиксирован в группе земельных участков до 0,1Га, наименьший средний удельный показатель зафиксирован в группе от 10 до 100Га). Наибольшей средний срок экспозиции зафиксирован в группе от 10 до 100Га и составляет 11,36мес.

В результате проведенного анализа предложений рынка земельных участков в г.Новосибирск можно сделать следующие краткие выводы:

1. Рынок земельных участков в Советском районе г.Новосибирск является слабоактивным. В целом, количество предложений в Советском районе и сопоставимых районах земельных участков под коммерческое использование носит единичный характер. Объекты, расположенные в сопоставимой градостроительной зоне, отсутствуют в базе предложений.

2. Рынок аренды земельных участков в г.Новосибирск не развит. В районе расположения объектов оценки не было обнаружено предложений по аренде земельных участков.

4.5. Анализ ликвидности оцениваемого имущества

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных и иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность общества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Пример. Найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.)

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 4.5.1. Градации степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации¹

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|
| Примерный срок реализации, мес. | Около 3 | Около 6 | До года и выше |

Итоги проведенного анализа ликвидности объекта оценки

Оцениваемый объект (имущественный комплекс в составе земельного участка и расположенного на нем объекта улучшения) относится к коммерческой недвижимости (торговой недвижимости). Объекты оценки располагаются на территории пляжа «Звезда» и имеют свободный доступ. Месторасположение объектов оценки можно охарактеризовать как зона рекреации с высоким пешеходным трафиком в сезонный период. Объект в разрезе сегмента коммерческой недвижимости, относится к объектам торгового назначения. Внутренняя отделка помещений находится в хорошем состоянии. Площадь объекта оценки (улучшений) соответствует площади типовых торговых помещений.

Таким образом, анализ объектов оценки по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о высокой степени ликвидности оцениваемого имущества, что соответствует нормальному сроку реализации около 3 месяцев, в условиях продажи объекта на открытом и конкурентном рынке. Потенциальными покупателями могут выступать участники данного сегмента рынка: предприниматели для организации торговой деятельности.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА) В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

Согласно п.20 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требование к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №254, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта, с учетом его износа и устареваний. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Данный подход широко применяется в практике оценки, особенно, при оценке уникальных объектов и объектов специального назначения, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, так как сделки по ним достаточно редко заключаются на рынке недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход является рыночным, основан на прямом использовании рыночных данных. Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения, у которых нет рынка или рынок является ограниченным.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях.

Выбор подхода к определению стоимости объекта оценки

- затратный подход применяется;
- доходный подход применяется;
- сравнительный подход не применяется

¹ «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации». М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008г., стр.271

5.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта, с учетом его износа.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства (закладки) на нем здания (иного имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В общем случае подход с точки зрения затрат основан на определении стоимости строительства аналогичного или точной копии существующего объекта в современных условиях. Затем из полученной стоимости вычитается накопленный износ (физический, функциональный, внешней среды), а к результату прибавляется стоимость земельного участка и учитывается прибыль застройщика (вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией проекта).

Укрупнено расчеты по данному подходу проводятся в следующем порядке:

- Расчет стоимости прав на земельный участок
- Расчет стоимости восстановления (замещения);
- Рассчитывается стоимостная величина физического износа и устареваний;
- Стоимость восстановления (замещения) корректируется на величину износов и устареваний.

5.1.1. Расчет стоимости прав на земельный участок

Согласно п.8и Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требование к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015г. №299, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как правило, при оценке земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Следует отметить, что лишь метод сравнения продаж методологически четко представляет сравнительный подход к оценке. Остальные методы так или иначе являются комбинацией с использованием элементов различных подходов.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Анализ информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки (земельных участков, предназначенных под застройку объектами сельхоз назначения), показывает невозможность применения метода сравнения продаж. Во-первых, сделки по подобным объектам носят единичный характер. Во-вторых, предложение настолько превышает спрос, что изначально выставленные на продажу объекты по завышенной цене (обусловлено ажиотажем вокруг проектов олимпийской стройки), если и реализуются, то со значительным дисконтом.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости.
- аналогичными единому объекту' недвижимости, включающему в себя оцениваемый
- земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается
- использование цен предложения (спроса);
- земельного участка его наиболее эффективному

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- земельного участка его наиболее эффективному

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Так как нет рыночных данных о сдаче в аренду- земельных участков, аналогичных оцениваемому, то применение метода капитализации представляется невозможным.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении метода предполагаемого использования оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Для расчета методом предполагаемого использования требуется наличие информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных и сопоставимых с оцениваемым земельных участках, а также возможность расчета остаточной стоимости существующих или полной восстановительной стоимости прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений для выбранных видов использования оцениваемого земельного участка.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

Таблица 5.1.1. Методы оценки земли (ЗУ)²

| № п/п | Наименование метода | Сфера применения | Условия применения |
|-------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Метод сравнения продаж | Застроенные и незастроенные ЗУ | Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого |
| 2 | Метод выделения | Застроенные ЗУ | 1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию |
| 3 | Метод распределения | Застроенные ЗУ | 1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию |
| 4 | Метод капитализации земельной ренты | Застроенные и незастроенные ЗУ | Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка |
| 5 | Метод остатка | Застроенные и незастроенные ЗУ | Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. |
| 6 | Метод предполагаемого использования | Застроенные и незастроенные ЗУ | Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. |

Проанализировав вышеописанные методы, Оценщик счел наиболее целесообразным в данном исследовании для определения рыночной стоимости объекта оценки применить метод остатка. Алгоритм применения метода остатка и его описание представлено в главе ниже.

Обоснование отказа от использования подходов

Метод сравнения продаж. В процессе анализа рынка недвижимости не было обнаружено объектов, сопоставимых с оцениваемым по ценообразующим факторам. На рынке по состоянию на дату оценки предлагаются объекты существенно отличающиеся по ценообразующим факторам от оцениваемого земельного участка. В связи с отсутствием достоверной и достаточной информации отсутствует возможность использования данного метода.

Метод распределения. В процессе анализа рынка недвижимости Новосибирской области не было обнаружено аналитических исследований, посвященных величине наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объектов недвижимости. В связи отсутствия достоверной и достаточной информации отсутствует возможность использования данного метода в оценке земельных участков.

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

² М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Предложение на рынке аренды формирует основной собственник земельных участков - Российская Федерация в лице федеральных, региональных и местных органов исполнительной власти. В виду отсутствия информации о предложениях передачи прав аренды на дату оценки, Оценщик считает использование метода капитализации земельной ренты не корректным для расчета стоимости прав на земельные участки.

Метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая допущение о том, что объект оценки должен рассматриваться как условно свободный, Оценщик счел возможным отказаться от использования данного метода.

Расчет стоимости методом остатка представлен ниже.

Сущность метода остатка, условия применения

Метод остатка - способ, применяемый для оценки застроенных бизнес-объектами и незастроенных участков земли. В последнем случае подразумевается участок, который может быть улучшен путем возведения на нем объекта недвижимости или способен приносить прибыль сам по себе. С помощью метода остатка можно определить наиболее эффективный и выгодный способ применения участка земли.

По законам остаточной продуктивности таким видам имущества, как недвижимость (сооружения и здания), отстроенным с привлечением рабочей силы и инвестиций, а также земле при разделении прибыли всегда отдается приоритетное значение. Прибыль, которая остается после основных расходов на привлечение прочих факторов, будет относиться именно к участку земли.

В практике это вариант расчета называют методом остатка (более полная версия - метод остаточной стоимости). В случае применения методики остатка при оценке земельного участка можно задействовать данные о затратах и прибыли недвижимости. Для получения такой информации проводится анализ потенциального чистого дохода, на который можно рассчитывать. Из расчетного параметра вычитаются средства, необходимые для улучшения объекта.

При использовании метода остатка должны выполняться перечисленные ниже условия:

- имеющаяся в распоряжении собственность (здания и другие постройки) позволяет с наибольшей эффективностью использовать участок земли;
- общая стоимость конструкций, возведенных на участке, или будущие расходы на строительство объекта могут быть точно рассчитаны. Одновременно с этим специалист должен знать и потенциальный срок эксплуатации объекта;
- чистый операционный доход, на который можно рассчитывать от применения объекта недвижимости, заранее известен. При этом арендные ставки по объекту нужно считать с учетом рыночных ставок.

Последовательность определения стоимости:

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

Расчет стоимости прав на земельный участок методом остатка приведен в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Расчет стоимости прав на земельный участок методом остатка

| № п/п | Наименование | Единица измерения | Стоимость на дату оценки, руб. | Источник информации, расчетная формула |
|-------|-----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1 | Стоимость воспроизводства улучшений | руб. | 4 078 820 | 5.1.5. Расчет стоимости по затратному подходу |
| 2 | Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости | руб. | 1 214 755 | 5.2.5. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу |
| 3 | Чистый операционный доход приходящегося на улучшения | руб. | 822 889 | Стр. 1 x Ккап.ул.* |
| 4 | Величина земельной ренты | руб. | 391 866 | Стр.2 - стр.3 |

| | | | | |
|---|---------------------------------------|------|-----------|--------------------------|
| 5 | Рыночная стоимость земельного участка | руб. | 2 273 862 | Стр.4 / Ккап.зем.ренты** |
|---|---------------------------------------|------|-----------|--------------------------|

Ккап.ул. - Коэффициент капитализации доходов от улучшений (гл.5.2.4. Определение рыночной ставки капитализации).

Ккап.зем. ренты - Коэффициенты капитализации земельной ренты принят на уровне ставки дисконтирования (гл.5.2.4.Определение рыночной ставки капитализации).

5.1.2. Расчет восстановительной стоимости

Способы определения восстановительной стоимости:

- сметный способ расчета стоимости недвижимости. Заключается в составлении смет на объект недвижимости, как если бы он строился вновь. Трудоемкий метод расчета, но может быть облегчен, если сохранить старые сметы на объект

- Индексный способ оценки заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс в соответствии с Положением о порядке переоценки основных фондов (средств) предприятий и организаций, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.11.93 г. № 1233. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

- метод сравнительной единицы, при котором скорректированная стоимость выбранной для расчета недвижимости умножается на число единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 м², 1 м³, 1 место парковки и пр. В случае, если эксперт-оценщик не сможет отыскать недавно построенный сопоставимый объект, можно воспользоваться разработками Центрального научно-исследовательского института экономики и управления строительством, который выпускает удельные показатели стоимости на потребительскую единицу строительной продукции по характерным типам зданий и сооружений в базисном, текущем и прогнозном уровнях цен на основании ежеквартальных цен на ресурсы. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости, который может всегда применяться экспертами-оценщиками.

- Поэлементный способ. Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта, исходя из поэлементных затрат (затраты на материалы и оборудование, накладные расходы, трудозатраты и т.д.)

В настоящем отчете расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости произведен методом сравнительной единицы.

Расчет стоимости нового строительства объекта оценки

Для определения стоимости воспроизводства недвижимости, соответствующей наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка использовалась методика расчета по укрупненным нормативам.

Основная формула настоящего расчета:

$$CC = ПВС + КИ + ПП + НДС \quad (5)$$

Где: СС – стоимость строительства;

ПВС – стоимость строительства аналогичного объекта;

КИ - косвенные издержки;

ПП - прибыль предпринимателя.

Расчет стоимости строительства аналогичного объекта

В нашем случае при оценке стоимости нового аналогичного строительства объекта использовались:

1. Справочник КО-Инвест «Общественные здания» (2011).

Последовательность расчета стоимости строительства аналогичного объекта включает следующие этапы:

1. сбор исходных данных об объекте оценки и подбор здания-аналога из Справочника (таблица "Расчет восстановительной стоимости объектов недвижимости");
2. определение номенклатуры корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;
3. расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (таблица "Расчет коэффициента на изменение цен после издания справочника");
4. расчет стоимости объекта оценки на основе показателей пунктов 1 и 3 (таблица "Расчет восстановительной стоимости объектов недвижимости").

В процессе расчетов были применены следующие корректировки:

1. Региональный коэффициент стоимости строительства.
2. Коэффициент пересчета стоимости строительства из цен справочного показателя в цены до даты оценки.
3. Поправка на площадь/объем.

Расчет поправок приведен ниже.

Расчет регионального коэффициента и коэффициента пересчета стоимости строительства из цен справочного показателя в цены до даты оценки

Расчет регионального коэффициента и коэффициента пересчета стоимости строительства из цен справочного показателя в цены до даты оценки приведен в таблице ниже.

Расчет коэффициента пересчета стоимости строительства из цен справочного показателя до даты оценки.

Таблица 5.1.3. Расчет коэффициента пересчета стоимости строительства из цен справочного показателя в цены до даты и оценки и регионального коэффициента

| № п/п | Наименование объекта | Расчет коэффициента на изменение цен после издания справочника | | | | | | | | | Региональный коэффициент стоимости строительства | Источник информации |
|-------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Индекс цен СМР на дату выпуска справочника по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС | Источник информации | Индекс цен СМР на 01.01.2016г. по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС | Источник информации | Прогноз индексов цен по состоянию 01.01.2016г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. | Источник информации | Прогноз индексов цен до даты оценки на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. | Источник информации | Коэффициент на изменение цен после издания справочника (ст.5/ст.3 х ст.7 / ст.9) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | 81,435 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве №74", январь 2011, стр.35-38 | 106,098 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве №94", январь 2016 | 8,236 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве №94", январь 2016, стр.73 | 8,246 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве №94", январь 2016, стр.73 | 1,304 | 0,864 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве №94", январь 2016, стр.150-154 |

Прибыль предпринимателя (ПП)

Для получения обоснованного вывода о стоимости воспроизводства здания оценщик обязан учесть также величину предпринимательской прибыли, характерную для соответствующего сектора экономики. Приобретение (оформление земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация)) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения, выражающего вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика, она отражает затраты на организацию и управление строительством, расчеты за проектно- изыскательские работ, общий надзор и связанный со строительством риск.

Величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных отраженных в Таблица 4.2.10. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

В рамках Данного Отчета было принято значение прибыли предпринимателя как для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на среднем уровне размере 14,7%.

Расчет стоимости нового строительства объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.1.4. Расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости
Объект оценки 1. Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175 кв.м.

| № пп | Объект оценки | Единица измерения | Значение показателя | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| | | | Объект аналог | Объект оценки |
| 1 | Район расположения (республика, регион, населенный пункт) | | Для условий строительства в Московской области, Россия | Новосибирская область |
| 2 | Объемно-планировочные и функциональные параметры | | | |
| 2.1. | Строительный объем объекта | м.куб. | - | 780,0 |
| 2.2. | Общая площадь объекта | м.кв. | 450 | 175 |
| 2.3. | Класс конструктивной системы | | КС-7 | КС-7 |
| 2.4. | Особенности конструктивного решения | | - | Фундаменты: Ленточный; Стены: Брусчатый; Кровля: Металлочерепица |
| 2.5. | Количество этажей | | 1 | 1 |
| 3 | Справочный показатель стоимости строительства | | | |
| 3.1. | Единица измерения | | руб./1куб.м. | |
| 3.2. | Справочник Ко-Инвест | | Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика | |
| 3.3. | Стоимость нового строительства 01.01.2011г. (справочный показатель) | | 5683 | |
| 3.4. | Источник информации | | Аналог ОЗ.05.025, стр. 178, класс качества Есopom | |
| Внесение поправок в справочный показатель | | | | |
| 4 | <i>Первая группа поправок, выраженная в руб./1куб.м. (+ удорожание; - удешевление)</i> | | | |
| 5.1. | на отсутствие части наружных стен (ДСст1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.2. | на различие в высоте этажа (DCh1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.3. | на различие в количестве перегородок (ДСперг1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.4. | на наличие подвалов (ДСпод1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.5. | на учет специальных работ и оборудования (ДСоб1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.6. | на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов (ДСфунд1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.7. | на различие в конструктивных решениях: | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.7.1. | кровли (ДСкр1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.7.2. | наружных стен (ДСнар1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.7.3. | перегородок (ДСпер1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.7.4. | полов (ДСпол1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.7.5. | заполнение проемов (ДСзап1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 5.7.6. | отделки (ДСотд1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 6 | Итого по первой группе поправок (SDC1) | руб./1куб.м. | 0 | |
| 7 | <i>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</i> | | | |
| 7.1. | на различие в площади (Kо1) | коэф. | 1 | |

| | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| 7.2. | на сейсмичность (Ксейсм.1) | коэф. | 1 |
| 7.3. | на величину прочих и непредвиденных затрат (Кпз1) | коэф. | 1 |
| 7.4. | на региональное различие в уровне цен (Крег.эк.1) | коэф. | 0,864 |
| 7.5. | на зональное различие в уровне цен (Кзон.эк.1) | коэф. | 1 |
| 7.6. | на изменение цен после издания справочника (Кинф.1) | коэф. | 1,30 |
| 8 | Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных) | коэф. | 1,13 |
| 9 | Стоимость нового строительства. Сст с учетом поправок | руб./1куб.м. | 6 404,93 |
| 10 | Стоимость нового строительства с учетом поправок | руб. | 4 995 846,55 |
| 11 | То же, с НДС (18%) | руб. | 5 895 099,00 |
| 12 | Косвенные издержки | руб. | 0,00 |
| 13 | Прибыль предпринимателя | % | 14,70 |
| 14 | Прибыль предпринимателя | руб. | 866 579,55 |
| 15 | Дополнительные затраты, неучтенные в справочном показателе | руб. | 0,00 |
| 16 | Итого, стоимость нового строительства объекта | руб. | 6 761 678,55 |

5.1.3. Определение износа и устареваний

Накопленный износ (*accrued depreciation*) — это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

В теории оценки в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее или экономическое устаревание.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов.

Физический износ рассчитывается нормативным или экспертным методом. Этот метод расчета предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня или шкалу экспертных оценок. Величина физического износа объектов определялась на основании правил оценки физического износа объекта и сооружений ВСН53-86(Р) (Гражданстрой, 1988г.) и визуального осмотра.

В теории оценки различают процент износа и стоимостное выражение износа. Суть в том, что при 80% физического износа объекта утрачивают 100% стоимости. Иначе говоря, при 80% физического износа, стоимость объекта равна нулю. То же касается и сооружений. Поэтому для определения величины износа в денежном выражении, определяют стоимостное выражение износа путем корректирующего коэффициента $k=1,25$.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлением о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовершенная компоновка, устаревание инженерного оборудования).

Внешнее устаревание вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий и т.п.

Внешнее устаревание характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения.

5.1.4. Расчет накопленного износа

Общие положения

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщены в четыре группы, определяющих эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность: прочность и устойчивость конструкций; влага – и морозостойкость конструкций; водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности: удельные площади кубатура; температурно-влажностный режим в помещениях; герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность воздействия и эксплуатации.

Физический износ

При определении физического износа оценщиками были применены метод эффективного возраста и метод разбиения.

Метод эффективного возраста основан на экспертизе элементов оцениваемого объекта и гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному (физическому) сроку жизни, как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости:

$$И = (\text{ЭВ} / \text{ЭЖ}) \times \text{ВС} \quad (5)$$

где: ЭВ – эффективный возраст, лет;

ЭЖ – срок экономической жизни;

ВС – восстановительная стоимость.

Метод разбиения состоит в последовательной оценке всех видов износа:

- устранимого и неустраняемого физического износа;
- устранимого и неустраняемого функционального износа;
- износа внешней среды.

При этом объект разбивается на отдельные конструктивные элементы по срокам их экономической жизни:

- короткоживущие элементы, оставшийся срок экономической жизни которых меньше оставшейся экономической жизни объекта в целом;
- долгоживущие элементы, оставшийся срок экономической жизни которых равен оставшейся экономической жизни объекта в целом.

Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов определяли по формуле:

$$\text{НФИК} = (\text{ВС} - \text{УФИК}) \times \frac{\text{ФВ}}{\text{ФЖ}} \times 100 \quad (6)$$

УФИК – устранимый физический износ короткоживущих элементов;

ФВ – фактический возраст элемента;

ФЖ – срок физической жизни элемента.

Для оценки физического износа объектов, прослуживших полный нормативный срок или срок, близкий к нормативному, оценщики использовали формулу:

$$\text{ИФ} = \frac{\text{ТН}}{(\text{ТН} + \text{Т})} \times 100 \quad (7)$$

где: ТН – физический (нормативный) срок жизни, лет;

Т – наиболее вероятный остаточный срок службы объекта, лет.

Расчет физического износа приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.1.5. Расчет физического износа

Объект оценки 1. Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175 кв.м.

| № | Наименование конструктивного элемента | Стоимость в текущих ценах | Фактический срок жизни | Нормативный срок жизни | Эффективный срок жизни | Кэфф. Накопленного износа | Стоим. Выражение физ. Износа |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Неустраняемый износ короткоживущих элементов | | | | | | | |
| 1 | Кровля | 333 351 | 8 | 25 | 10 | 0,40 | 133 340 |
| 2 | Проемы | 182 565 | 8 | 20 | 10 | 0,50 | 91 283 |
| 3 | Полы | 371 216 | 8 | 15 | 10 | 0,67 | 247 477 |
| 4 | Отделочные работы | 248 830 | 8 | 50 | 10 | 0,20 | 49 766 |
| 5 | Внутренние сантехнические электротехнические устройства | 3 491 731 | 8 | 25 | 10 | 0,40 | 1 396 692 |
| 6 | Прочие работы | 452 356 | 8 | 20 | 10 | 0,50 | 226 178 |
| | ИТОГО | 5 080 049 | | | | 0,42 | 2 144 737 |
| Неустраняемый износ долгоживущих элементов | | | | | | | |
| 7 | Полная восстановительная стоимость | | | | | руб | 6 761 679 |
| 8 | Стоимость воспроизводства конструктивов с коротким сроком службы | | | | | руб | 5 080 049 |
| 9 | Стоимость воспроизводства компонентов с долгим сроком жизни | | | | | лет | 1 681 629 |
| 10 | Эффективный возраст здания | | | | | лет | 16 |
| 11 | Нормативный срок жизни здания | | | | | лет | 50 |
| 12 | Износ долгоживущих элементов | | | | | руб | 0,32 |

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|-----------|
| 13 | Стоимостное выражение износа долгоживущих элементов | руб | 538 121 |
| Накопленный износ здания | | | |
| 14 | Износ короткоживущих элементов | руб | 2 144 737 |
| 15 | Износ долгоживущих элементов | руб | 538 121 |
| 16 | Накопленный износ здания | % | 39,68 |
| 17 | Накопленный износ здания | руб | 2 682 858 |

Функциональное устаревание

Полное функциональное (моральное) устаревание зданий и сооружений:

$$C_m = C_{m1} + C_{m2} \quad (8)$$

Чтобы воспользоваться данными формулами, необходимо провести тщательное техническое обследование зданий и сооружений, с выявлением многочисленных параметров эксплуатационных качеств (эксплуатационно-технических характеристики) и соответственно сравнить полученные показатели с нормативными значениями. Величина эффективных капитальных вложений в конкретный проект (здания или сооружения) определяется как разность между стоимостью устранения физического износа и стоимостью устранения функционального устаревания 2-го вида. Эта величина должна быть всегда больше нуля, в противном случае эти капитальные вложения будут не эффективными, то есть экономически не целесообразными. Величина эффективных капитальных вложений определяется по следующей формуле:

$$K_n = \Phi_n - C_{m2} \quad (9)$$

При проведении капитального ремонта устраняются физический износ и функциональное устаревание, как правило, 1-го вида полностью и частично 2-го вида. При проведении реконструкции здания устраняется полностью физический износ и функциональное устаревание. Только надо всегда помнить, что затраты на капитальный ремонт или реконструкцию – не равнозначны суммарной величине физического износа и функционального устаревания, выраженные денежным эквивалентом. Из этих затрат всегда необходимо делать, соответствующие выборки по видам работ и их трудоемкости, и только на их основе делать расчеты по определению величины функционального устаревания.

Методы расчета функционального устаревания:

- 1-й тип («Дополнение»). Если в здании (сооружении) отсутствует какой-либо элемент (конструктивный элемент) и, если этот элемент дополнительно установить в здании то, вследствие этого рыночная стоимость объекта оценки должна (арендная плата) возрасти. Следовательно, в таком случае в объекте оценки присутствует устранимая форма функционального устаревания. В противном случае в объекте оценки присутствует неустранимая форма функционального устаревания (отсутствует рост рыночной стоимости объекта или рост арендной платы за объект или иной положительный эффект).

- 2-й тип («Замена» или «Модернизация»). Если в здании (сооружении) существует устаревший элемент (конструктивный элемент, система), который не отвечает современным критериям или показателям и, если этот элемент (система) в здании заменить / модернизировать (улучшить) то, в следствии замены/модернизации этого элемента рыночная стоимость объекта недвижимости (арендная плата) возрастет. Следовательно, в таком случае присутствует в объекте оценки устранимая форма функционального устаревания. В противном случае в объекте оценки присутствует неустранимая форма функционального устаревания (отсутствует рост рыночной стоимости объекта или рост арендной платы за объект или иной положительный эффект).

- 3-й тип («Сверхдостаточность» - «излишество»). Если в здании (сооружении) существует элемент (конструктивный элемент, система) и, если этот элемент (конструктивный элемент, система) требует дополнительных неэффективных затрат на его содержание (техническую эксплуатацию: техническое обслуживание, текущий или капитальный ремонт) или он значительно дороже средней рыночной стоимости аналогичного элемента (конструктивного элемента, системы) то, дополнительные затраты на содержание этого элемента (конструктивного элемента, системы), увеличения налога на имущество, увеличения страховки имущества и т.д.

Для проведения технического обследования требуется привлечение организации, имеющей лицензию на техническое обследование зданий и сооружений. В результате осмотра оцениваемых объектов объект Оценщик пришел к выводу о том, что технические характеристики объектов оценки в целом соответствуют современным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемых объектов. Признаков функционального устаревания не обнаружено.

Внешнее устаревание

Внешнее (экономическое) экономическое вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий, и т.п.

Различают глобальное и локальное экономическое устаревание.

Глобальное обычно связывают с общемировыми техническими, политическими изменениями. Локальное экономическое обесценение носит регионально- отраслевой характер.

Величина внешнего устаревания определяется методом связанных пар продаж, при котором сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего устаревания, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешнее (экономическое) устаревание.

Признаков внешнего устаревания не обнаружено.

Накопленный износ

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает воздействие со

стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_n = (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}) \quad (10)$$

где: I_n – накопленный износ;
 $I_{\text{физ}}$ – физический износ;
 $I_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание;
 $I_{\text{вн}}$ – внешнее устаревание.

Таблица 5.1.6. Расчет накопленного износа объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Внешнее устаревание, % | Накопленный износ, % |
|-------|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | 39,68 | 0,00 | 0,00 | 39,68 |

5.1.5. Расчет стоимости по затратному подходу

Таблица 5.1.7. Расчет стоимости по затратному подходу

| №п/п | Наименование | Стоимость, руб. | Накопленный износ, % | Рыночная стоимость, руб. | Удельный показатель доли рыночной стоимости объекта в общей рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | 6 761 679 | 39,68 | 4 078 820 | 0,642 |
| 2 | Земельный участок, площадью 1474кв.м. | 2 273 862 | - | 2 273 862 | 0,358 |
| Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода | | | | 6 352 682 | |

5.2. Доходный подход

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

В рамках доходного подхода процедура расчетов, в соответствии с ФСО №1, производится в следующей последовательности:

1. Установление периода прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. Исследование способности объектов оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также заключение о способности объектов приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектами оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В ФСО №1 указана последовательность определения рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков, который, как правило используется для объектов недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода применялся частный случай метода дисконтированных денежных потоков – метод капитализации доходов, так как в отношении объектов оценки не предполагается проведение реконструкций, капитальных вложений и др., то есть объекты оценки в дальнейшем будут генерировать постоянные потоки доходов.

Процедура расчетов в рамках метода капитализации доходов осуществлялась в следующей последовательности:

- Определение ожидаемого дохода от сдачи объектов в аренду для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (не загруженности) помещений и потерь от недополучения арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
- Определение всех операционных расходов, связанных с объектами, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода;
- Расчет ставки капитализации и пересчет чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость объектов оценки.

5.2.1. Анализ доходов

1 вариант

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для объекта аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов объектов, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми объектами. Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, необходимо произвести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

2 вариант

Другим способом получения ПВД может быть использование информации, предоставленной владельцем объекта оценки. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент анализа арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Согласно информации, полученной от Заказчика, объект оценки сдается в аренду. Сумма арендных платежей составляет 5000 рублей/месяц (28,6руб./кв.м. в месяц). Объект находится в долгосрочной аренде. Однако, в результате анализа рынка, было установлено, что величина аренды является не оптимальной. Согласно анализа рынка для данного района наиболее характерна величина арендной платы торговых помещений в размере 734 руб./кв.м. (данная величина аренды характерна для объектов до 100кв.м.). Для определения наиболее вероятной величины арендной платы, значение арендной платы было скорректировано на коэффициент 0,927 (изменение величины аренды в зависимости от площади).

Расчет ПВД представлен в таблице ниже (гл.5.2.5).

5.2.2. Определение поправок на возможную недозагрузку

Коэффициент недозагрузки учитывает потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей.

Размер недозагрузки объектов офисно-торгового назначения и производственно-коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что несмотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Согласно информации, полученной от Заказчика, объект на протяжении последних двух лет находится в долгосрочной аренде. Исходя из этого поправка на возможную недозагрузку не требуется.

5.2.3. Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода

Для определения величины расходов, следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных объектов. Как правило, на рынке в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы или расходы на содержание – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые разделяются на три группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Постоянные расходы включают в себя расходы, которые не зависят от степени заполнения объекта. Обычно, это следующие расходы:

- налог на землю или величина арендной платы за землю;
- налог на имущество в части, относимой на объекта;
- страховка объекта.

Б. Переменные расходы включают в себя расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, следующие позиции имеют место для любого объекта:

- коммунальные расходы (газ, электроэнергия, вода, тепловая энергия, стоки);
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на уборку территории;
- расходы на вывоз мусора;
- расходы на обеспечение безопасности (охрана объекта, пожарная охрана);
- расходы на управление;
- прочие.

Включение управления недвижимостью в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Прочие расходы включают в себя все неучтенные расходы (например, проведение дезинфекции, приобретение некоторых хозматериалов и пр.)

В. Расходы на замещение включают в себя следующие расходы:

- затраты на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений, к которым относятся:
- кровля, покрытие пола, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническая и электротехническая арматура и приборы;
- механическое оборудование;
- пешеходные дорожки, подъездные дороги и т.п.;
- отчисления на капитальный ремонт объекта недвижимости.

Определение величины расходов

Величина операционных расходов была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2016г.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».

Прогнозирование чистого операционного дохода

Опираясь на анализ дохода и расходов можно определить потенциальный годовой валовой доход для оцениваемого объекта. Расчет приведен в нижеследующей таблице.

5.2.4. Определение рыночной ставки капитализации

Ставка капитализации для улучшения отражает взаимосвязь между ежегодным доходом, приносимым объектом недвижимости и его стоимостью. Ставка капитализации может быть получена на основе рыночной информации (например, отношение величины арендной платы к цене продажи недвижимости), а также может быть рассчитана на основе ставки дисконта путем вычитания из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

В практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премия за риск

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту.

Метод выделения – ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке. Ставка дисконтирования (в отличие от коэффициента капитализации) прямо из данных о продаже выделена быть не может, так как ее нельзя рассчитать без выявления ожиданий покупателя относительно будущих денежных потоков.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром, позволяют проводить качественные сравнения полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

В данном случае, с учетом текущих условий рынка, ставка дисконтирования была рассчитана **методом кумулятивного построения**.

Построение ставки дисконтирования состоит из:

- безрисковой ставки доходности;
- премии за риск;
- премии за низкую ликвидность;
- премии на инвестиционный менеджмент.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Ставка капитализации была определена способом кумулятивного построения. Этот способ заключается в последовательном наращивании первой составляющей ставки капитализации (безрисковой ставки процента), к которой последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемого объекта.

Безрисковая ставка доходности

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

- Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

- Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и,

следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

- Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. События августа 1998 г. (дефолт) значительно снизили доверие к рублевым облигациям, поэтому в настоящий момент их достаточно сложно рассматривать в качестве безрисковых вложений.

- Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

В качестве безрисковой ставки дохода принята ставка доходности ГКО-ОФЗ с максимально близким сроком погашения к оставшемуся сроку жизни оцениваемого объекта. Таким образом, безрисковая ставка была принята на уровне 11,51% годовых (<http://www.cbr.ru>).

Премия за риск

В данном отчете, премия за риск вложения средств учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и может быть принята в размере страховых отчислений за страховку объекта оценки в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплаты страховки или выплаты ее не в полном объеме.

В страховой компании «Росгосстрах» (www.rgs.ru) на дату составления отчета ставка страховой премии за объект аналогичный оцениваемому составляет 0,30% - 0,54%. В качестве отчислений за страховку примем значение, равное 0,42%, средняя величина. Таким образом, с учетом премии 30% за риск невыплаты, премия за риск равна $0,42 \times 1,3 = 0,546\%$.

Определение премии за риск инвестирования

Риски так или иначе присущи любому производственному предприятию. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида: статичные и динамичные. Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция". Наиболее важные факторы, определяющие премию за риск инвестирования являются: ограниченность доступа к капиталу (в закрытых компаниях), малая доля на рынке, качество менеджмента, сильная зависимость от лиц, обладающих ключевыми знаниями, слабая маркетинговая и рекламная политика, ограничение возможности диверсификации по товарам и услугам, низкие возможности получения эффекта на масштабе, сильная зависимость от продавцов и поставщиков, низкое качество учетной информации и т. д.

Расчет премии за риск представлен в нижеследующей таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица 5.2.1. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Ограниченность доступа к капиталу (в закрытых компаниях) | статичный | | 1 | | | | | | | | |
| Малая доля на рынке | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Качество менеджмента | динамичный | | | 1 | | | | | | | |
| Сильная зависимость от лиц, обладающих ключевыми знаниями | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Слабая маркетинговая и рекламная политика | динамичный | | | | 1 | | | | | | |
| Ограничение возможности диверсификации по товарам и услугам | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Низкие возможности получения эффекта на масштабе | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Сильная зависимость от продавцов и поставщиков (клиентов) | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Низкое качество учетной информации | динамичный | | | | | | 1 | | | | |
| Количество наблюдений | | 2 | 4 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 2 | 8 | 3 | 4 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | | 23 | | | | | | | | | |
| Количество факторов | | 10 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 2,3 | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | | 2,30% | | | | | | | | | |

Премия за низкую ликвидность

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при возможной продаже объекта.

$$P = R_0 \frac{X}{12} \quad (22)$$

где, P- поправка на низкую ликвидность

R_0 – безрисковая ставка дохода;

X–срок экспозиции аналогичных объектов при продаже (для объекта оценки принято 3 месяца как для высоколиквидного объекта). Срок экспозиции был принят типичным, основанным на экспертном мнении и аналитической информации проводимой ИАЦ ООО «РЦО».

Размер поправки на низкую ликвидность составил 2,88%

5.2.5. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу

После проведенных расчетов и анализа, Оценщик определил величину чистого операционного дохода и ставки капитализации. Расчет приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.2.2. Расчет стоимости доходным подходом

| № п/п | Параметры | Единица измерения | Значение показателя | Источник информации, расчетная формула |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Расчет величины эффективного валового дохода | | | |
| 1.1. | Общая площадь | м.кв. | 175 | Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ №421433, дата выдачи 10.10.2008г. |
| 1.2. | Величина арендной платы | руб./1 м.кв. в месяц | 681 | Табл. Расчет средней величины арендной платы |
| 1.3. | Величина арендной платы | руб./1 м.кв. в год | 8 166 | стр. 1.2. x 12 |
| 1.4. | Потенциальный валовой доход | руб./год | 1 429 123 | стр.2 x стр.4 |
| 1.5. | Коэффициент загрузки (Кз) | коэф | 1,00 | Информационная справка, предоставленная заказчиком |
| 1.6. | Эффективный валовой доход | руб. | 1 429 123 | $ЭВД_i = ПВД \times Кз$ |
| 1.7. | Итого эффективный валовой доход | руб. | 1 429 123 | $ЭВД = \sum ЭВД_i$ |
| 2 | Расчет величины годовых операционных расходов | | | |
| 2.1. | Итого сумма годовых операционных расходов | руб./год | 214 368 | Таблица 4.3.10. Ценообразующие факторы при аренде объектов торгово-офисной недвижимости |
| 3 | Расчет величины ставки капитализации кумулятивным методом | | | |
| Расчет ставки дисконтирования | | | | |
| | Фактор риска | | Значение | |
| 3.1. | Безрисковая ставка дохода | % | 11,5100 | http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr |
| 3.2. | Компенсация за неликвидность | % | 2,88 | Расчетное значение |
| 3.3. | Компенсация за риск (увеличение размера дохода с целью компенсации риска невыплат) | % | 0,546 | Расчетное значение |
| 3.4. | Компенсация за риск инвестиционного менеджмента | % | 2,30 | Расчетное значение |
| 3.5. | Ставка дисконтирования | % | 17,23 | Расчетное значение |
| Расчет ставки капитализации | | | | |
| | Фактор возраста | | Значение | |
| 3.6. | Эффективный возраст | лет | 16 | Визуальный осмотр |
| 3.7. | Нормативный возраст | лет | 50 | Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования (Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.) |
| 3.8. | Оставшийся срок жизни | лет | 34 | стр.3.7. - стр. 3.6. |
| 3.9. | Норма возврата капитала | % | 2,941 | 1 / стр.3.8. x 100 |
| 3.10. | Ставка капитализации | % | 20,17 | стр.3.5. + стр.3.9. |
| 4 | Окончательный расчет стоимости | | | |
| 4.1. | Чистый эксплуатационный | руб. | 1 214 755 | стр.1.7. - стр.2.1. |

| | доход, руб | | | |
|------|-------------------------------------------------------|------|-----------|----------------------------|
| 4.2. | Рыночная стоимость, в том числе: | руб. | 6 021 186 | стр.4.1. / стр. 3.10 x 100 |
| | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м.* | | 3 865 979 | стр.4.2. x Кд |
| | Земельный участок, *площадью 1474кв.м. | | 2 155 207 | стр.4.2. x Кд |

* Расчет долевого коэффициента объектов оценки основан на данных полученных в рамках затратного подхода.

5.3. Согласование результатов и заключение об итоговой рыночной стоимости

5.3.1. Описание процедуры согласования

Затратный подход оценки стоимости в данном случае отражает стоимость воспроизводства объекта, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем затраты на строительство и идентичного по качеству и функциональному назначению объекта. Несмотря на объективность расчетов, данный подход не учитывает спрос на объекты такого класса на открытом рынке и инвестиционную привлекательность.

Сравнительный подход дает наиболее точный расчет при достаточно большом количестве достоверных сопоставимых рыночных данных. Однако, расчет этим подходом основан на цене предложения, которая, с некоторой вероятностью отличается от реальной цены сделки.

Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на анализе рыночной информации о ставках аренды, которые отражают привлекательность объекта недвижимости для типичного инвестора. Данные о величине арендных ставок являются более открытой и доступной информацией по сравнению с данными о цене продаж объектов. Однако, точно определить ставку капитализации доходов в условиях неопределенности и риска достаточно сложно.

Для согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, расчет которого происходил с использованием различных подходов, использовался метод анализа иерархий.

Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем пусть A_1, A_2, \dots, A_n основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта заполняется матрица парных сравнений.

Таблица 1. Матрица парных сравнений.

| | A1 | A2 | A3 | ... | An |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| A1 | 1 | a12 | a13 | ... | a1n |
| A2 | a21 | 1 | a23 | ... | a2n |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| An | an1 | an2 | an3 | ... | 1 |

Если обозначить долю фактора A_i через w_i , то элемент матрицы $a_{ij} = w_i / w_j$.

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно $a_{ij} = 1/a_{ji}$. Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратносимметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов A_1, \dots, A_n эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если w_1, w_2, \dots, w_n неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент w .

Определение вектора w состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения i вычисляется сумма $a_i = a_{i1} + a_{i2} + \dots + a_{in}$). Затем все a_i нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор w . Таким образом $w_i = a_i / (a_1 + a_2 + \dots + a_n)$.

Для проведения субъективных парных сравнений Т.Саати была разработана шкала относительной важности.

Таблица 2. Шкала относительной важности.

| Интенсивность относительной важности | Определение | Объяснение |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 | Не сравнимы | Эксперт затрудняется в сравнении |
| 1 | Равная важность | Равный вклад двух видов деятельности в цель |
| 3 | Умеренное превосходство одного над другим | Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим |
| 5 | Существенное или сильное превосходство | Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим |
| 7 | Значительное превосходство | Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным |

| | | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 | Очень сильное превосходство | Очевидность превосходства одного лишь вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно |
| 2, 4, 6, 8 | Промежуточные решения между двумя соседними суждениями | Применяются в компромиссном случае |
| Обратные величины приведенных выше чисел | Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3). | |

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

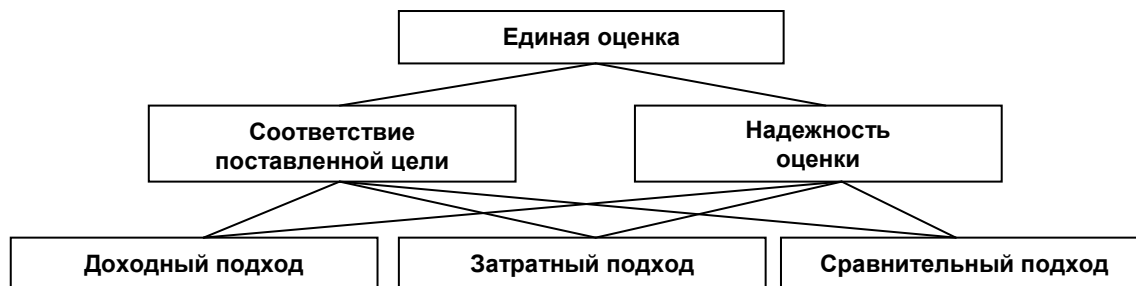
- Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.

- Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Как показывают работы автора Т.Саати по сравнению этой шкалы с 28 другими шкалами, предложенными разными лицами, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы.

Хочется к этому лишь добавить, что данный метод парных сравнений и данная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной. Как видно из приведенного краткого описания данная модификация метода безразлична к обычно используемым типам шкал.

На наш взгляд требование соответствия применяемого метода цели, с которой проводится оценки является важнейшим. Но одновременно нельзя не принимать во внимание и оценки, полученные другими методами. Также нельзя не учитывать и степень надежности используемой исходной информации. В результате объединения этих требований и в соответствии с описанным подходом построим иерархию.



Иерархия подходов к оценке

5.3.2. Обоснование выбора использованных весов для объектов оценки

В соответствии с построенной иерархией, для получения единой оценки, прежде всего, необходимо определиться в той степени, в которой характеристики «соответствие поставленной цели» и «надежность оценки» определяют единую оценку. Совершенно ясно, что обе характеристики важны, но которая важнее и во сколько важнее необходимо определить в первую очередь. Для этого наряду с другими подходами можно воспользоваться и методом попарных сравнений. Для этого заполним матрицу парных сравнений.

Таблица 3. Матрица парных сравнений важности характеристик подходов

| Подходы | Соответствие | Надежность | Сумма коэффиц. | Значение весового коэффиц. |
|--------------|--------------|------------|----------------|----------------------------|
| Соответствие | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 0,50 |
| Надежность | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 0,50 |

Такое отсутствие предпочтения характеристики «надежность» перед характеристикой «соответствие» определяет равные весовые коэффициенты.

На следующем этапе определяем, какой из применяемых методов проведения оценки наиболее соответствует цели. Для этого формируется соответствующая матрица парных сравнений.

Таблица 4. Матрица парных сравнений соответствия цели

| Подходы | Затратный подход | Доходный подход | Сумма баллов | Значение весового коэффиц. |
|------------------|------------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| Затратный подход | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 0,67 |
| Доходный подход | 0,50 | 1,00 | 1,50 | 0,33 |

Данная матрица показывает, что затратный подход наиболее соответствует цели проведения данной оценки.

Аналогичная матрица парных сравнений для определения степени надежности имеет вид.

Таблица 5. Матрица парных сравнений надежности оценки

| Подходы | Затратный подход | Доходный подход | Сумма баллов | Значение весового коэффиц. |
|-------------------------|------------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| Затратный подход | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 0,67 |
| Доходный подход | 0,50 | 1,00 | 1,50 | 0,33 |

Данная матрица показывает, что наиболее надежен – затратный подход к оценке.

Итоговые весовые коэффициенты определяются путем последовательного применения весовых коэффициентов важности характеристик подходов к весовым коэффициентам сравнения подходов по этим характеристикам.

Таблица 6. Итоговые весовые коэффициенты

| | Соответствие цели | Вес данной важности | Надежность оценки | Вес данной важности | Итоговый весовой коэффициент |
|-------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------------|
| Затратный подход | 0,67 | 0,50 | 0,67 | 0,50 | 0,67 |
| Доходный подход | 0,33 | 0,50 | 0,33 | 0,50 | 0,33 |

Итоговые весовые коэффициенты: для затратного подхода – 0,67, для доходного подхода – 0,33.

5.3.3. Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки приведено в нижеследующей таблице.

Таблица 5.3.1. Согласование результатов оценки различными подходами

| № п.п. | Наименование | Затратный подход, руб. | Вес | Сравнительный подход, руб. | Вес | Доходный подход, руб. | Вес | Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. |
|--------|------------------------------------------------------|------------------------|------|----------------------------|-----|-----------------------|------|---------------------------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175кв.м. | 4 078 820 | 0,67 | Не применялся | | 3 865 979 | 0,33 | 4 007 873 |
| 2 | Земельный участок, площадью 1474кв.м. | 2 273 862 | 0,67 | Не применялся | | 2 155 207 | 0,33 | 2 234 310 |
| Итого: | | | | | | | | 6 242 183 |

5.3.4. Заключение об итоговой рыночной стоимости

Таблица 5.3.2. Заключение об итоговой рыночной стоимости

| № п.п. | Наименование | Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб. |
|--------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 175 кв.м. | 4 007 873 | 3 397 000 |
| 2 | Земельный участок, площадью 1474 кв.м. | 2 234 310 | 2 234 000 |
| Итого: | | 6 242 183 | 5 631 000 |

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет, округленно, с учетом НДС:

6 242 000

(Шесть миллионов двести сорок две тысячи) рублей

Оценщик
ООО "Региональный Центр Оценки"

Урюмцев Е.К.

Помощник оценщика

Кауров А.Г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Список использованных источников
2. Список иллюстраций
3. Фотоприложение

Копии документов:

4. Правоустанавливающие документы;
5. Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе документы технической инвентаризации;
6. Заключение специальных экспертиз (при их наличии);
7. Другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Список использованных источниковСправочная и методическая литература:

1. Анализ практики оценки недвижимости. А.В. Каминский, Ю.И.Страхов, Е.М.Трейгер. М.: Международная академия экономики и консалтинга, 2004;
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер 2000;
3. «Вопросы оценки» №3, 2002г. М.Б.Мжельский, О.А.Ахметов. «Один из подходов к определению ликвидационной стоимости».
4. Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества. Методические рекомендации. Издание официальное. г.Москва 2003г.
5. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией В.В. Григорьева, М., «ИНФРА-М», 1997г.;
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997;
7. Толковый словарь оценщика. /Под ред. А.Г. Грязновой. –М.: РОО, 1996г.

Нормативные и правовые акты

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
2. Гражданский кодекс РФ. Части 1,2. Официальный текст. – М., 1996
3. Свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
4. Федеральные стандарты оценки:
 - 4.1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)" от 20 июля 2007г. №256;
 - 4.2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО-2)" от 20.07.2007г. №255;
 - 4.3. Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО-3)" от 20.07.2007 г. № 254;
 - 4.4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО-7)", утвержден приказом от 25.09.2014г. №611;

Прочие источники (перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения)

1. Данные о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. Источник: копии документов, информационные справки, представленные заказчиком;
2. Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации. Источник информации: Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2009 году (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eb1783a2-c315-4326-9ad8-a7204545490a/monitoring2014month11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eb1783a2-c315-4326-9ad8-a7204545490a>);
3. Справочные показатели:
 - 3.1. Справочник КО-Инвест "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика;
 - 3.2. Индексы цен в строительстве, выпуски 73-94.
4. Аналитические статьи и материалы для определения ценообразующих факторов и показателей:
 - 4.1. Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2016г.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки;
5. Картографические схемы. Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
6. Иллюстративные материалы на местности. Источник информации: фотографирование объекта в ходе визуального осмотра с выездом на место.
7. Информация о рынках аренды и продажи коммерческой недвижимости:
 - 7.1. Официальный сайт аналитического агентства "RIDAnalytics" – <http://www.ridasib.com>;
 - 7.2. Сайт «e-gis.ru – недвижимость» - <http://www.e-gis.ru>;
 - 7.3. Раздел объявлений по коммерческой недвижимости сайта «НГС» - <http://ngs.ru>;
 - 7.4. Электронная версия журнала «Справочник по коммерческой недвижимости» - www.reforum.ru;
 - 7.5. Официальный сайт АН «Доктор Ключ» - <http://www.dkrealty.ru>;
 - 7.6. Официальный сайт АН «Сибкадемстрой недвижимость» - <http://www.sasn.ru>;
 - 7.7. Официальный сайт АН «Магистраль» - <http://www.magnsk.ru>;
 - 7.8. Официальный сайт АН «Афина Паллада» - <http://www.afina-pallada.ru>;
8. Данные информационно-аналитического отдела ООО "РЦО".

Список иллюстраций

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Таблица 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | 5 |
| Таблица 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..... | 5 |
| Таблица 1.1.3. Итоговая величина стоимости объектов | 5 |
| Таблица 1.1.4. Основание для проведения оценки | 6 |
| Таблица 1.1.5. Задание на оценку | 6 |
| Таблица 1.5.1. Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ | 9 |
| Таблица 1.6.1. Сведения о Заказчике..... | 10 |
| Таблица 1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора | 10 |
| Таблица 1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | 11 |
| Таблица 1.6.4. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведения оценки объектов оценки..... | 11 |
| Таблица 2.2.1. Перечень объектов оценки..... | 12 |
| Таблица 2.2.2. Подробное описание объектов оценки..... | 14 |
| Таблица 4.1.1. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) | 22 |
| Таблица 4.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Новосибирска в 2015 году: | 23 |
| Таблица 4.2.1. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г..... | 23 |
| Таблица 4.2.2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г..... | 24 |
| Таблица 4.2.3. Состав базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г..... | 24 |
| Таблица 4.2.4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г..... | 24 |
| Таблица 4.2.5. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, руб. за 1 кв. м. в динамике | 24 |
| Таблица 4.2.6. Распределение объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, штук, март 2016 г..... | 25 |
| Таблица 4.2.7. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, март 2016 г..... | 25 |
| Таблица 4.2.8. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, март 2016 г..... | 26 |
| Таблица 4.2.9. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, март 2016 г..... | 26 |
| Таблица 4.2.10. Корректирующие коэффициенты по цене предложений | 27 |
| Таблица 4.3.1. Состав базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, март 2016 г..... | 31 |
| Таблица 4.3.2. Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г..... | 31 |
| Таблица 4.3.3. Состав базы данных по объектам, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г..... | 31 |
| Таблица 4.3.4. Статистические показатели базы данных объектов предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г..... | 31 |
| Таблица 4.3.5. Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района, март 2016 г..... | 32 |
| Таблица 4.3.6. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, март 2016 г..... | 32 |
| Таблица 4.3.7. Распределение и средние арендные ставки на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, март 2016 г..... | 33 |
| Таблица 4.3.8. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, март 2016 г..... | 36 |
| Таблица 4.3.9. Распределение и средние арендные ставки предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, март 2016 г..... | 36 |
| Таблица 4.3.10. Ценообразующие факторы при аренде объектов торгово-офисной недвижимости..... | 37 |
| Таблица 4.4.1. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ, март 2016 г..... | 39 |
| Таблица 4.4.2. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ | 39 |
| Таблица 4.4.3. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, март 2016 г..... | 40 |
| Таблица 4.4.4. Распределение земельных участков по районам города, март 2016 г..... | 40 |
| Таблица 4.4.5. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от их площади, март 2016 г. 40 | 40 |
| Таблица 4.4.6. Предложения на локальном рынке коммерческой недвижимости..... | 41 |
| Таблица 4.4.7. Выводы по результатам предложения на рынке земельных участков | 75 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Таблица 4.4.8. Распределение удельных цен земельных участков в зависимости от района | 75 |
| Таблица 4.4.9. Распределение удельных цен земельных участков в зависимости от площади | 75 |
| Таблица 4.5.1. Градации степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации..... | 77 |
| Таблица 5.1.1. Методы оценки земли (ЗУ) | 79 |
| Таблица 5.1.2. Расчет стоимости прав на земельный участок методом остатка..... | 80 |
| Таблица 5.1.3. Расчет коэффициента пересчета стоимости строительства из цен справочного показателя в цены до даты и оценки и регионального коэффициента | 83 |
| Таблица 5.1.4. Расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости | 84 |
| Таблица 5.1.5. Расчет физического износа..... | 86 |
| Таблица 5.1.6. Расчет накопленного износа объекта оценки | 88 |
| Таблица 5.1.7. Расчет стоимости по затратному подходу | 88 |
| Таблица 5.2.1. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости | 92 |
| Таблица 5.2.2. Расчет стоимости доходным подходом..... | 93 |
| Таблица 5.3.1. Согласование результатов оценки различными подходами | 97 |
| Таблица 5.3.2. Заключение об итоговой рыночной стоимости | 98 |