



ООО «РОСГРУП КОНСАЛТИНГ»
LLC «ROSGROUPCONSULTING»

ОТЧЕТ № 10/17/3

об оценке рыночной стоимости недвижимого
имущества, принадлежащего ЗАО «Мирана»

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Мирана»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосГруппКонсалтинг»

Дата оценки:

17 июля 2017 года

Дата осмотра:

17 июля 2017 года

Дата составления отчета:

31 июля 2017 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКАХ	4
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	4
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	6
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ	11
8.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	17
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	18
12.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	18
12.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	28
12.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
12.4. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	32
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	35
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	36
15. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	54



ИНН 2308195420, р/с 40702810800010000482 в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар, БИК 040349722, к/с 30101810200000000722, Юридический адрес: 350004, г. Краснодар, ул. Минская, 122/3.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки: *недвижимое имущество, принадлежащее ЗАО «Мирана» (описание объектов представлено в разделе 8 настоящего отчета).*

Месторасположение объектов: *РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 13.*

Данные о балансовой стоимости на последний период отчетности: *не предоставлены.*

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка основана на применении двух подходов – сравнительного и доходного. Обоснование отказа от использования затратного подхода представлено в **Разделе 12** настоящего отчета.

Учитывая качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, и основываясь на собственном опыте, профессиональной квалификации, фактах, общих и специальных положениях, примененных в настоящем анализе подходов к оценке, Оценщики пришли к следующему заключению.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Мирана», по состоянию на дату оценки, составляет:

Всего без учета НДС, 18%: 8 868 446 рублей.

Восемь миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста сорок шесть рублей.

Таблица 1

Подход оценки	Полученный результат при использовании каждого подхода, руб.	Вес каждого подхода в итоговой величине стоимости, %	Стоимость каждого использованного подхода, руб.
Доходный подход	6 849 305	30	2 054 792
Затратный подход	Обоснованный отказ	-	0
Сравнительный подход	9 733 792	70	6 813 654
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		100	8 868 446

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Основание для проведения оценки	Договор № 10/17 от 17 июля 2017 года между ООО «РосГрупКонсалтинг» и ЗАО «Мирана».
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 13: - Нежилые помещения первого этажа №№1-7, общей площадью 98,6 кв. м., литер А.
Имущественные права на объект оценки	Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ЗАО «Мирана».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка производится для заключения сделки купли-продажи в ходе конкурсного производства. Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	17 июля 2017 года.
Дата осмотра	17 июля 2017 года.
Срок проведения оценки	17.07. – 31.07.2017 года.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Раздел 5.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКАХ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Мирана»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1022301981228, 28 ноября 2002 г.
Место нахождения и основные реквизиты Заказчика	352840, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 118. ИНН 2312025830

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование	ООО «РосГрупКонсалтинг».
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1122308012969, 27 декабря 2012 г.
Место нахождения и основные реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: 350004, г. Краснодар, ул. Минская, 122/3. ИНН 2308195420, КПП 230801001 БИК 040349722 Р/с 40702810800010000482 К/с 30101810200000000722 КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5

ФИО	Герк Роман Витальевич.
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в НП СРО «РАО» № 0118 (рег. № 00140, дата включения в реестр 29.03.2012 г.).
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП-I № 037201 выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова 31.01.2009 г.; - Удостоверение о повышении квалификации выдано ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет» от 09 марта 2016 г. Тел. 8(918)32-33-335. Почтовый адрес: 350004, г. Краснодар, ул. Минская, 122/3. Адрес электронной почты: roman-gerk@mail.ru.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 г.
Сведения о страховании гр. ответственности	Страховой полис № 16090В4001717-0002 СОАО «ВСК» от 25.10.2016 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. Срок действия полиса: по 24.10.2017 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РосГрупКонсалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «РосГрупКонсалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Герк Роман Витальевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Герк Роман Витальевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Герк Роман Витальевич не имеет в отношении объекта оценки

	<p>вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты</p>	<p>Не привлекались.</p>

4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

ООО «РосГрупКонсалтинг» настоящим удостоверяет:

- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества;
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий отчет;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета;
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценочной компании не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Оценщики обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие им известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиками;
- Отчет составлен в соответствии с действующим российским законодательством и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, а также за выводы, сделанные на основе представленных Заказчиком или (и) его представителями документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Любые чертежи, рисунки и фотографии, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, рисунки и фотографии в случае любого другого их использования. Оценщик не проводил замеры местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5. Отчет об оценке составляется исключительно для целей Заказчика, указанных в договоре (задании на оценку) и не может воспроизводиться, распространяться или использоваться в иных целях в целом либо частично без письменного соглашения между Заказчиком и Оценщиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательными и нормативными правовыми актами.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда до оплаты работ по оценке в полном объеме.

7. Мнение Оценщика относительно размера определенной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических, экологических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

8. Заключение об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно размера определенной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном заключении.

9. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев,

предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.).

10. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ, в том числе:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
- Федеральным стандартом оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральным стандартом оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральным стандартом оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 №611;

- Свод стандартов оценки 2012 НП СРО «РАО».

7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке:

а) **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее ЗАО «Мирана».

Таблица 6

Наименование параметров	Описание
Идентификация объекта оценки	
Полный адрес объекта недвижимости	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 13
Первичный объект недвижимости (здание)	Двухэтажное нежилое здание
Объект оценки	Нежилые помещения первого этажа №№1-7, общей площадью 98,6 кв. м., литер А
Собственник объекта оценки	ЗАО «Мирана»
Базовые сведения о первичном объекте недвижимости	
Первичный объект недвижимости (тип здания)	Двухэтажное нежилое здание
Общая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Год ввода	1957
Техническое состояние	Хорошее
Описание конструктивных элементов здания	
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные, деревянные
Полы	Кафель
Окна	МПО
Двери	Металлопластиковые
Внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электричество	есть
Описание вторичного объекта недвижимости (помещений)	
Текущее использование	Нежилые помещения
Общая площадь, кв. м	98,6
Этаж	1
Общий или отдельный вход	Отдельный вход
Класс отделки помещений	Простая

Обозначение площадей, описание строительных конструкций и прочих характеристик, приведенные выше по тексту, соответствуют данным технического паспорта, предоставленного Заказчиком.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в **Приложении 1** настоящего отчета.

8.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ

Оцениваемый объект расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 13.

Центр Сочи можно по праву назвать его сердцем. Это мощный орган, дающий жизнь всему курорту. Круглый год, а особенно летом, финансовые потоки льются рекой. Ведь первым делом туристы стремятся сюда: посетить пляжи, покататься на аттракционах, побродить по дорогим магазинам, посидеть за неспешной дружеской беседой в кафе и ресторанах Сочи. Отели класса «люкс», элитные клубы и казино – все это центр Сочи.

Многочисленные архитектурные памятники порадуют любителей искусства. Морской и железнодорожный вокзалы – это визитная карточка города. В «Музее истории Сочи» можно посетить разнообразные выставки, например, «Человек и космос» об освоении космоса нашей страной или коллекцию Сочинского отделения Кавказского горного клуба. Полюбоваться полотнами Айвазовского, Клодта, Зарубина и других известнейших авторов можно в «Художественном музее Сочи». Здесь же представлена выставка «Памятные места Сочи» – работы сочинских мастеров, шедевры антиквариата. Познакомиться с книжными раритетами, предметами быта и прикладного искусства конца XIX века, посетить мемориальный дом Н. Островского, огромную библиотеку можно в «Государственном литературно-мемориальном музее Николая Островского». «Зимний театр» порадует любителей драматического жанра комедиями и трагедиями.

В знаменитом парке Сочи «Ривьера» можно провести весь день, а как пролетело время и не заметить. Американские горки, картодром и автодром, всевозможные аттракционы. Увидеть «Поляну дружбы», где в 60-ые годы прошлого века такие знаменитые люди, как Мать Тереза, Юрий Гагарин, Хо Ши Минн и другие своими руками высаживали магнолии. Посетив с детьми игровые автоматы и комнату смеха, вы и сами не пожалеете о потраченном времени.

На отдыхе тоже целый день может быть расписан по минутам. Центральный район Сочи предоставляет возможность разнообразить свое времяпровождение и сделать его максимально насыщенным и интересным. Можно поваляться на пляже с модным журнальчиком, окунуться в морскую пучину, а, проголодавшись, перекусить в барчике на берегу. Прокатиться на водных лыжах, водном мотоцикле или банане, как птица, пролететь на параплане или парашюте.

Совершить экскурсии по местам, незатронутым техническим прогрессом. Провести вечер за романтическим ужином в уютном кафе.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

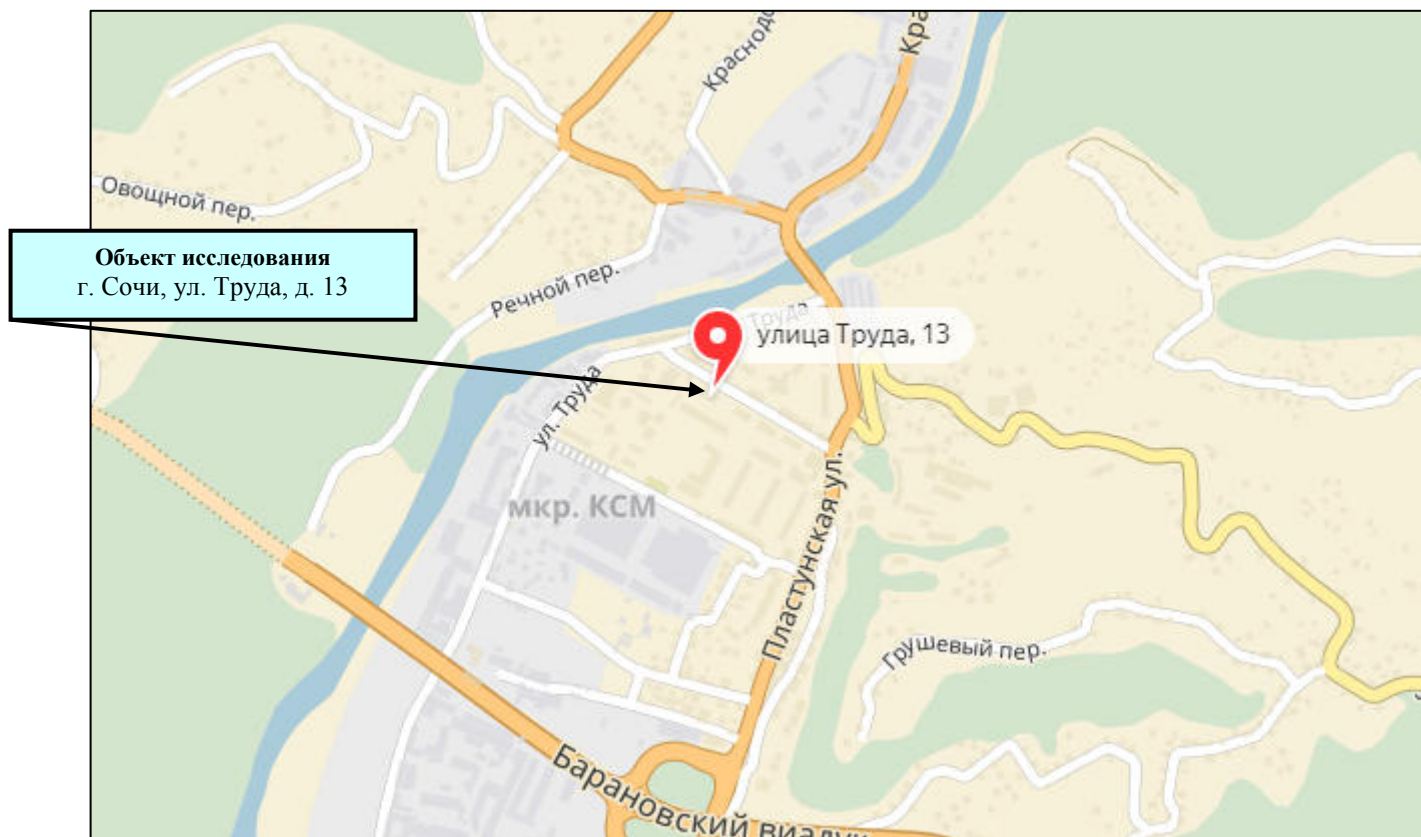


Рисунок 1. Расположение объекта оценки в масштабе квартала.

8.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 23-АИ №663634 от 26.02.2011 г.
2. Технический паспорт нежилого помещения, выполненный по состоянию на 21 февраля 2013 года.

9. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ социально-экономического развития страны по итогам января-сентябре 2016 г.¹

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

¹ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м. 4

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Анализ социально-экономического развития региона в 2016 году.²

Несмотря на негативные тенденции внешнеэкономической конъюнктуры на мировых финансовых, товарных и сырьевых рынках, благодаря глубокой диверсификации экономики Краснодарского края по итогам 2016 года большинство отраслей продемонстрировали положительную динамику. Рост в промышленном производстве составил 104,1%, в сельском хозяйстве – 106,1%, в оптовой торговле – 104,1%.

Благоприятная экономическая ситуация обусловила высокий рост в туристической индустрии – объём услуг курортно-туристского комплекса увеличился на 8,5%, а число отдыхающих превысило 16 млн человек.

Несмотря на сжатие потребительского спроса в положительной области развития находится динамика розничной торговли – 100,0%, общественного питания – 100,9% и платного обслуживания населения – 102,2%.

Объём услуг в транспортной отрасли составил 100,0% к уровню 2015 года на фоне роста грузооборота морских портов, магистральных трубопроводов, железнодорожного и автомобильного транспорта и снижения грузооборота водного транспорта.

Кризисные явления в экономике не помешали улучшить финансовые результаты деятельности организаций – по состоянию на 1 декабря 2016 года сальдированная прибыль

² Источник информации: <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>

(прибыль минус убыток) составила 399,3 млрд рублей, что на 64% превышает аналогичный показатель предыдущего года.

Но улучшение уровня жизни населения сдерживалось инфляцией (107,1%), опережающей темпы роста денежных доходов населения (103,8%) и оплаты труда (106,9%). По оценке 2016 года реальные располагаемые денежные доходы населения и реальная заработная плата находятся в зоне небольших отрицательных значений, составляя соответственно 98,0% и 99,8% к уровню 2015 года.

В условиях сокращения инвестиционной активности ввиду высокой стоимости кредитных ресурсов и дефицита собственных средств предприятий, сохраняется падение объемов строительства – на 8,2% относительно 2015 года. Кроме того, процессы оптимизации расходов компаний и населения привели к снижению объемов услуг связи – на 1,0%.

Тем не менее, отрицательная динамика в строительстве и связи компенсирована ростом других отраслей экономики, и в результате ВРП края показал 101,0% роста к предыдущему году.

Уровень цен на объекты коммерческого назначения Центрального района города Сочи.

Одной из тенденций коммерческой недвижимости в Сочи на сегодняшний день является появление помещений класса А. До недавнего времени помещений, соответствующих данной классификации просто не было.

Кроме того, для этого региона характерен фактор сезонности. Самый низкий уровень деловой активности приходится на период с марта по июнь. Середина июля ежегодно отмечается повышением этого уровня, пиком которого является осень-зима. Соответственно, самые низкие ценовые ставки фиксируются именно весной. В этот период они могут снижаться на 15% на продажу, на аренду - до 25%.

На рынке коммерческой недвижимости Сочи представлены следующие сегменты:

- Гостиничный. В этом секторе можно выделить частные мини-гостиницы (построены на участках ИЖС), гостиницы, построенные несколько десятилетий назад (большинство из них не соответствует современным требованиям к отелям 4 и 5 звезд) и отели (недавно построенные, либо модернизированные), соответствующие самым высоким категориям (таких объектов порядка 20).

- Офисная недвижимость. До недавнего времени этот сегмент был практически не развит. Под офисы и торговые центры приспособлялись жилые помещения и административные здания старой постройки. Их нельзя классифицировать по общепринятым категориям А, В и В-. Среди вновь построенных зданий с офисными и торговыми площадями можно отметить бизнес-центр «Панорама» (2003 года постройки, класс В, около 2 тыс. кв. м), бизнес-центр «Олимпийский» (2006 года постройки, класс В), бизнес-центр «Сокол» (2006 года постройки, класс В), «Gorky-

центр» (2008 года постройки, класс В, 3 тыс. кв. м.), торгово-офисный центр «Александрия» (2009 года постройки, класс А, более 2 тыс. кв. м.). Дефицит офисных и торговых помещений класса А и В+ начал активно заполняться с 2010 года.

В данном сегменте рынка офисной недвижимости Центрального района Сочи общий объем имеющихся площадей составляет около 100 тыс. кв. метров (в том числе строящиеся объекты, не введенные в эксплуатацию). Доля помещений класса А составляет не более 10%, помещения класса В+ занимают 40% рынка. Остальные 50% приходятся на помещения класса В-, либо нецелевые переоборудованные помещения.

Наибольшим спросом пользуются у арендаторов небольшие помещения площадью до 35-40 кв. м. После кризисных явлений конца 2010 года, когда были зафиксированы максимальные арендные ставки, арендодатели были вынуждены их снизить. В зависимости от класса помещений, арендные ставки снизились от 10 до 30%. Наибольшее снижение произошло в помещениях классов В- и В, зданиях и помещениях с большой (свыше 50 кв. м.) площадью и отдельно стоящих зданиях, где трудно найти арендатора. Помещения класса А, арендуемые крупными компаниями на длительное время, не претерпели существенного изменения цен, там снижение арендных ставок минимальное. Средний показатель ставок по аренде коммерческой недвижимости на сентябрь 2016 года следующий: офисные помещения класса А сдаются по цене от 2000 до 6500 руб. за кв. м., офисные помещения класса В+ и В можно арендовать от 1000 до 3000 руб. за кв. м.

Анализ основных ценообразующих факторов

Скидка на торг. Для объектов предполагаемых для сдачи в аренду, скидка на торг не применяется, как правило, в данном сегменте рынка стоимость аренды за один квадратный метр является фиксированной и корректировкам не подлежит. Таким образом, скидка на торг для арендных ставок не применяется.

Реализация объектов недвижимости, как правило, происходит по цене, отличающейся (иногда значительно) от цены предложения продавца. Скидка на торг на коммерческую недвижимость зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени.

До финансового кризиса скидки на коммерческую недвижимость были условными (1-3%), в посткризисный период в связи со значительным изменением спроса продавцами предлагались различные дисконтные программы, акции, скидки (до 20-50% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости). Для активных рынков эксперты отмечают меньшие скидки на торг: чем меньше активность рынка, тем выше скидка на торг. Для небольших, малоактивных региональных рынков характерно некоторое запаздывание в реакциях на внешние изменения, в результате чего и на дату оценки на фоне стабилизации экономики, «оживления»

рынка недвижимости можно наблюдать достаточные по величине скидки на торг на небольших региональных рынках.

Ряд ведущих агентств недвижимости (АН «Аякс» (г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5, 2 эт. тел. (861) 221-26-49, 221-26-74), ООО «Жилье юг» (г. Краснодар, ул. Чапаева, д. 92), ООО «Юридическое агентство «ВИКТОРИЯ-Л» (г. Краснодар, ул. Мира, 54, тел. (861) 262-43-85), АН «Кубаньмаклер» (г. Краснодар, тел. (861) 225-33-99, ЖЦ КАЯН (г. Краснодар, ул. Красная, 113, тел.: (861) 279-44-44), и др.) также сообщают, что в 2-м квартале 2017 г. характерны скидки в размере 2-5% от заявленной цены продавца. К расчетам принимается среднее значение, равное 3%.

Влияние размера. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное». Авторы: к.т.н, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. – Нижний Новгород, 2014 г. (таблица 8.1.1.).

Таблица 7

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Объект оценки относится к объекту-аналогу как 1,02/1, таким образом, величина корректировки составит: $1-(1/1,02)*100\% = 2\%$

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процедура оценки и задачи, выполняемые Оценщиком:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации об объекте оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Оценка достаточности и достоверности имеющейся информации.
5. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.
6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
7. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление отчета об оценке.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

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

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- финансово осуществимым;
- обеспечивать максимальную стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого имущества не выявил альтернативных вариантов использования. Учитывая местоположение, конструктивные особенности оцениваемого объекта и его инженерно-техническое обеспечение, наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объекта оценки в соответствии с его разрешенным функциональным назначением.

Таким образом, текущее использование является единственно возможным и соответственно наиболее эффективным вариантом использования.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

12.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка собственности по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентированного на будущие блага от ее использования, и их текущее значение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затратит на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Расчет стоимости может быть осуществлен методом прямой капитализации доходов или дисконтированных потоков денежных средств. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из этих методов, либо оба.

В рамках настоящего раздела рыночная стоимость объекта оценки определяется методом прямой капитализации доходов.

Оценка недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) для объекта оценки.
2. Определяется потери от недозагрузки объекта оценки.
3. Определяется действительный валовой доход (ДВД).
4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.
5. Определяется чистый операционный доход объекта недвижимости (ЧОД).
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Определяется рыночная стоимость объекта оценки методом прямой капитализации дохода до налогообложения.

Формула расчета рыночной стоимости недвижимости:

$$C_n = \text{ЧОД} / K_k, \quad (1)$$

где C_n – рыночная стоимость объекта недвижимости
ЧОД – чистый операционный доход
 K_k – коэффициент капитализации

Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход есть общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает аренду со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствие с договором.

Оценщик исходит из предположения, что собственник объекта (арендодатель) будет стремиться получить максимальный доход от недвижимости, сдавая в аренду все площади по максимальной рыночной арендной ставке.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов.

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами 1-3. Наиболее подходящей единицей сравнения в данном случае служит цена аренды 1 м² общей площади помещений.

Исходные данные для расчета арендной ставки объекта оценки сравнительным подходом представлены ниже в таблице.

Таблица 8

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/125_m_na_krasnoarmeyskoy_pod_bank_ofis_manogo_naznacheniya_64_m_gazin_435836424	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno_1000339011	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_60_m_sobstvennik_ostrovskogo_1697539639
Цена аренды, руб. в месяц	Определяется	125 000	65 000	60 000
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. 13	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Красноармейская	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Островского	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Островского
Тип аренды	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)
Общая площадь, м2	98,6	125	64	60
Техническое состояние	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица 9

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды, руб. в месяц	Определяется	125 000	65 000	60 000
Общая площадь, м2	98,60	125	64	60
Цена аренды, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Дата продажи/предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. 13	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Красноармейская	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Островского	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Островского
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Влияние размера (общая площадь, м2)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Тип аренды	98,60	125	64	60
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в	Определяется	1 000	1 016	1 000

месяц				
Техническое состояние	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	1 000	1 016	1 000
Среднearифметическое значение, руб./м2 в месяц			1 005	

Обоснование размера корректировок:

1. Вид права. Корректировка не вводится, так как у сравниваемых объектов одинаковые параметры по данному элементу сравнения.

2. Обстоятельства совершения сделки. Все сделки предполагаются совершить в условиях открытого рынка. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

3. Корректировка на дату предложения к продаже. Корректировка не приводится, т.к. дата предложения объектов-аналогов приближена к дате оценки в пределах срока экспозиции аналогичных объектов.

4. Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты аналоги характеризуются сопоставимым местоположением. Сравниваемые объекты не имеют, каких либо специфических особенностей расположения и характеризуются сопоставимым уровнем развития социального окружения. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

5. Корректировка на тип аренды. Корректировка не вводится, так как у сравниваемых объектов одинаковые параметры по данному элементу сравнения.

6. Корректировка на величину площади. Корректировка на площадь помещения не вводится, так как объект оценки может сдаваться в аренду, как целиком, так и небольшими помещениями.

7. Техническое состояние. Корректировка не вводится, так как у сравниваемых объектов одинаковые параметры по данному элементу сравнения.

8. Вид внутренней отделки. Корректировка не вводится, так как у сравниваемых объектов одинаковые параметры по данному элементу сравнения.

9. Инженерные коммуникации. Корректировка не вводится, так как у сравниваемых объектов одинаковые параметры по данному элементу сравнения.

Таким образом, в рамках данного отчета для дальнейших расчетов в качестве потенциального валового дохода принимается **расчетная арендная ставка** для оцениваемого объекта в размере 12 060 руб./кв.м/год.

Таблица 10

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	2	3
1	Площадь помещений, кв.м	98,6
2	Арендная ставка, руб./кв.м./ год	12 060
3	Потенциальный валовой доход, руб.	1 189 116

Определение возможных потерь от недоиспользования объекта и действительного валового дохода.

Собственник не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, фактический годовой доход от использования площадей будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за минусом потерь от недоиспользования (ПН).

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{ПН} \quad (2)$$

Потери от недоиспользования выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. В рамках настоящего Отчета, процент недозагрузки принят на основании показателей, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г.) в размере – 10% (обобщенные данные).

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР):

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{ПН}) - \text{ОР} \quad (3)$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объектов имущественного комплекса и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы делятся:

- условно-постоянные;
- условно-переменные или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным расходам относят расходы, не зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Для оцениваемого объекта в составе постоянных расходов учитывается:

- налог на недвижимое имущество,
- затраты на страхование,
- земельные платежи.

К условно-переменным относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Они включают в себя:

- эксплуатационные расходы (расходы на коммунальные платежи, содержание, благоустройство территории, расходы на эксплуатацию и ремонт, затраты на уборку, вывоз мусора, расходы по обеспечению безопасности, прочие расходы и т.д.);
- расходы на управление.

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение).

Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если эти расходы по договоренности несет владелец недвижимости.

В рамках настоящего Отчета, величина операционных расходов принята на основании показателей, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г.) в размере – 18% (обобщенные данные).

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР):

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{ПН}) - \text{ОР}$$

(4)

Таблица 11

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	2	3
1	Площадь здания, кв.м	98,6
2	Арендная ставка, руб./кв.м./ год	12 060
3	Потенциальный валовой доход, руб.	1 189 116
4	Потери от недоиспользования, %/год	10
5	Потери от недоиспользования, руб./год	118 912
6	Действительный валовой доход от эксплуатации единого объекта недвижимости, руб./год	1 070 204
7	Операционные расходы, % от ПВД	18
8	Операционные расходы, руб.	214 041
9	Чистый операционный доход, (ДВД- ОР), руб./год	856 163

Определение коэффициента капитализации объекта оценки

В практике оценочной деятельности при оценке объектов недвижимости в основном применяется 3 метода расчета коэффициента капитализации объекта:

- Метод рыночной экстракции;
- Метод Элвуда;
- Метод кумулятивного построения.

Коэффициент капитализации объекта ($R_{об}$) – позволяет перевести поток будущих доходов в текущую стоимость объекта по формуле:

$$C_{об} = \text{ЧОД} / R_{об} \quad (5)$$

Метод рыночной экстракции – данный метод определения $R_{об}$ основан на анализе соотношения ЧОД и $C_{об}$ (продаж аналогов).

Под аналогами объекта понимаются объекты максимально близкие по своим характеристикам к объекту оценки:

$$R_{об} = \sum R_{об \text{ аналогов}} / n \quad (6)$$

Метод Элвуда – основан на предположении что, при вложении инвестиций в недвижимость инвестор будет рассчитывать, что в будущем ее цена возрастет, соответственно появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений:

$$R_{об} = R_{он} - \Delta \times R_{of}, \quad (7)$$

где: $R_{он}$ – норма дохода инвестора на вложенный капитал,
 R_{of} – норма возврата инвестиций,
 Δ - прирост стоимости цены недвижимости (в коэф.).

Если стоимость актива уменьшается то, $R_{об}$ рассчитывается по формуле:

$$R_{об} = R_{он} + \Delta \times R_{of}, \quad (8)$$

где: Δ - уменьшение стоимости цены недвижимости (в коэф.).

Если, по заключению оценщиков, цена объекта будет падать в будущем, по причине отсутствия соответствующего финансирования, соответственно и доходы от владения

собственность будут снижаться устойчиво-умеренными темпами (не меньше чем на - Δ10% в год), в такой ситуации будет использован метод Элвуда для расчета коэффициента капитализации объекта.

Метод кумулятивного построения – в соответствии с данным методом коэффициент капитализации – включает норму дохода на капитал ($R_{он}$) и норму возврата капитала (R_{of}).

Величина, равная единице, деленной на число лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

$$R_{об} = R_{он} + R_{of} \quad (9)$$

В настоящем отчете коэффициент капитализации объекта оценки рассчитывается методом кумулятивного построения.

Определение нормы дохода на капитал

Норма дохода на капитал ($R_{он}$) рассчитывается следующим образом:

$$R_{он} = K_{безр.} + K_{вл.недвиж.} + K_{ликвидн.} + K_{инв.мен.} \quad (10)$$

где: $K_{безр.}$ – безрисковая ставка дохода на вложенный капитал на дату оценки;
 $K_{вл.недвиж.}$ – надбавка за риск вложения в недвижимость (несистематический риск);
 $K_{ликвидн.}$ – надбавка за низкую ликвидность.
 $K_{инв.мен.}$ – надбавка за инвестиционный менеджмент.

Определение очищенной от риска нормы дохода (базовой безрисковой ставки)

В качестве возможных очищенной от риска нормы дохода в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- 1) депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.
- 2) западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).
- 3) ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).
- 4) ставку рефинансирования ЦБ РФ.
- 5) государственные облигации РФ.

Наибольшим суверенным рейтингом из перечисленных инструментов обладают государственные ценные бумаги, номинированные в иностранной валюте, и, прежде всего, еврооблигации. Котировки данных ценных бумаг поступательно растут. Однако, ввиду того, что расчеты доходного подхода производятся в национальной валюте, а выпуск и обращение еврооблигации выражены в долларах США, показатели еврооблигаций для расчета стоимости оцениваемого объекта приниматься не могут.

В качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 3-5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y), в размере 7,75%. (<https://www.conomy.ru/stavki-gko>).

Определение премии за риск вложений капитала

Ставка дисконтирования включает в себя премии за риск вложения капитала в объект оценки. Эта премия включает в себя премию за следующие виды рисков: физические, правовые, экономические, финансовые и социальные как внешние, так и внутренние, за исключением премии за риск низкой ликвидности и премии за риски, связанные с финансовым менеджментом, которые обособливаются для того, что бы подчеркнуть отличительную особенность недвижимости от других финансовых инструментов.

Факторы несистематического риска, влияющие на объект оценки

Таблица 12

№ п/п	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Антропогенные и природные чрезвычайные обстоятельства			1							
2	Увеличение числа конкурирующих объектов		1								
3	Риск обрушения рынков	1									
4	Риск снижения инвестиционной активности			1							
5	Ускоренный моральный износ	1									
6	Ускоренный физический износ здания		1								
7	Неэффективное использование имущества			1							
8	Выявление или наложение ограничений на использование	1									
	Количество наблюдений	3	2	3	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог	3	4	9	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма	18									
	Количество факторов	8									
	Средневзвешенное значение	2,00%									

Риск инвестиционного менеджмента

Надбавка за инвестиционный менеджмент определяется по уровню средних значений, установившихся на рынке услуг управления недвижимостью. Аналитики этого рынка, присваивают этому риску от 1,0 до 2,0%. (Материалы конференции НП «ЮРСО», ноябрь 2006г. Воданюк С.А.) Для оцениваемого объекта принимаем максимальное значение из указанного диапазона, равное 1,5%.

Риск ликвидности

Поправка на низкую ликвидность есть риск длительной экспозиции при продаже имущества.

Надбавка за низкую ликвидность определяется по формуле:

$$\text{Кликв.1} = \text{Кбезр. х (Время экспозиции аналогичной оцениваемой недвижимости на рынке, в мес./ 12)} \quad (11)$$

$$\text{Кликвидн.} = 7,75\% \times (1/12) = 0,65\%.$$

Примечание: Поправка на неликвидность, есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже. На дату оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной – 0,84%, что соответствует – 1 мес. – высокому сроку экспонирования при продаже аналогичных объектов недвижимости.

Таким образом, норма дохода на капитал составит:

$$7,75\% + 2,0\% + 1,5\% + 0,65\% = 11,9\%$$

Определение нормы возврата на капитал

Норма возврата на капитал R_{of} рассчитывается с использованием следующих методов:

Метод Ринга применяется в тех случаях, когда по экспертному заключению Оценщика доходы от владения объектом оценки за оставшейся период, скорее всего будут уменьшаться, в этом случае:

$$R_{of} = 1 / N, \quad (12)$$

где: N – оставшейся период владения объектом недвижимостью.

Метод Инвуда применяется в тех случаях, когда по экспертному заключению Оценщика ожидается получение постоянных доходов в течение оставшегося периода владения объектом недвижимостью, в этом случае:

$$R_{of} = I / (1+I)^N - 1, \quad (13)$$

где: I = требование инвестора к доходам на собственный капитал, т.е. = $R_{он}$.

Метод Хаскольда применяется в тех случаях, когда по экспертному заключению Оценщика ожидается получение постоянных доходов в течение оставшегося периода владения объектом недвижимостью, но их получение связано с повышенным риском, в этом случае:

$$R_{of} = I / (1+I)^N - 1, \quad (14)$$

где: I - безрисковая норма дохода на вложенный капитал.

Так как прогнозируется постоянное получение дохода от оцениваемого объекта, для расчета R_{of} используем метод Инвуда:

$$R_{of} = CFF \text{ (норма дохода на капитал; оставшийся срок экономической жизни)}$$

Оставшийся срок экономической жизни зданий (ОСЭЖ) рассчитан через усредненную величину физического износа объекта оценки в процентном выражении (Иф.ср.), максимально возможную величину физического износа (Иф.макс. = 80%), при которой здание будет являться ветхими и подлежащим значительному ремонту или сносу, среднюю норму затрат на амортизационные затраты по данным видам собственности:

$$ОСЭЖ = (Иф.макс. - Иф.ср.) / Амортизация \quad (15)$$

$$ОСЭЖ = (0,80 - 0,55) / 1 \times 100 = 25 \text{ лет.}$$

$$R_{of} = CFF(14,12;25) = 0,6\%.$$

Итоговый расчет коэффициента капитализации

Все необходимые расчеты нами проведены, отсюда имеем следующее значение коэффициента капитализации для объекта:

$$R_{об} = R_{он} + R_{of} = 11,9\% + 0,6\% = 12,5\%.$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 13

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	2	3
1	Чистый операционный доход, руб./год	856 163
2	Ставка капитализации, %	12,50%
3	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 849 305

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки составляет:

6 849 305 (шесть миллионов восемьсот сорок девять тысяч триста пять) рублей.

12.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (раздел III, п. 15 федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 31 июля 2007 года № 256. В пункте 23 ФСО №1 указано «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием. При применении затратного подхода затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение права пользования земельным участком и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

В настоящем отчете объектом оценки являются нежилые помещения первого этажа №№ 1-7 здания литер А, общей площадью 98,6 кв. м., расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. 13.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем многоэтажного жилого здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. Расчет по типовым сметам, строительным нормам и правилам (СНИПам) с учетом всех реальных затрат, в

том числе условий выполнения инвестиционных контрактов, получения в пользование земельного участка, подведения сетей инженерного обеспечения и т.д., и последующее определение совокупного износа здания в целом и вычленение стоимости единицы площади оцениваемых помещений, также будет страдать большой погрешностью в вычислениях, а результат не будет удовлетворять требованиям точности, предъявляемым к оценке.

Руководствуясь вышесказанным, в настоящем отчете затратный подход не применяется, как некорректный по отношению к оцениваемому имуществу, и приводящий к неадекватному значению итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

12.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты – аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемых объектов и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов.

Основными единицами сравнения на рынке недвижимости и при расчете сравнительным подходом выступают: квадратный метр (кв.м), кубический метр (куб.м), единый объект. На практике расчета рыночной стоимости объектов недвижимости выявлено, что для определения

стоимости объектов производственно-складского назначения, как правило, используется единица измерения - квадратный метр (кв.м).

Отбор аналогов:

- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов объекты, обладающие другими характеристиками (элементами), влияющими на стоимость, если не достаточно информации о степени такого влияния (например, для застроенного земельного участка отсутствует информация о характере строений, расположенных на нем, либо ее не достаточно, или объект-аналог требует затрат на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка, которые по имеющейся информации труднопрогнозируемы и т.п.).

- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов объекты, которые по своим основным характеристикам, влияющим на ценообразование, значительно отличаются от объекта оценки, за исключением случаев ограниченности рынка в данном сегменте, когда по этой причине невозможно подобрать аналоги с максимально близкими характеристиками;

- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов объекты, которые по имеющейся в публичной оферте информации невозможно идентифицировать, т.е. невозможно установить являются ли рассматриваемые объекты сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость.

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами 1-3. Наиболее подходящей единицей сравнения в данном случае служит стоимость 1 м2 общей площади.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом представлены ниже в таблице.

Таблица 14

Номера объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_150_m_953887423	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_1127276917	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_1158989798
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	14 900 000	13 000 000	17 000 000
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Общая площадь, м2	98,6	150,0	130,0	170,0
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. 13	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Чайковского, 2	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, мкр. Макаренко	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пластунская
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Результаты сравнительного анализа продаж приведены ниже в таблице.

Таблица 15

Номера объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	14 900 000	13 000 000	17 000 000
Скидка на торг, %		-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена продажи, руб.		14 453 000	12 610 000	16 490 000
Общая площадь, м ²	98,6	150	130	170
Цена продажи, руб./1 м ²		96 353	97 000	97 000
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²	Определяется	96 353	97 000	97 000
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²	Определяется	96 353	97 000	97 000
Дата продажи/предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²	Определяется	96 353	97 000	97 000
Влияние размера (общая площадь, 1 м ²)	98,6	150	130	170
Корректировка, %		2,00%	2,00%	2,00%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²		98 280	98 940	98 940
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. 13	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Чайковского 2	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, мкр. Макаренко	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пластунская
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²	Определяется	98 280	98 940	98 940
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²	Определяется	98 280	98 940	98 940
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²	Определяется	98 280	98 940	98 940
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м ²	Определяется	98 280	98 940	98 940
Среднеарифметическое значение, руб./1м ²			98 720	

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Обоснование корректировок

1. Скидка на торг. Принимается по данным агентств недвижимости (АН «Аякс» (г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5, 2 эт. тел. (861) 221-26-49, 221-26-74), ООО «Жилье юг» (г. Краснодар, ул. Чапаева, д. 92), ООО «Юридическое агентство «ВИКТОРИЯ-Л» (г. Краснодар, ул. Мира, 54, тел. (861) 262-43-85), АН «Кубаньмаклер» (г. Краснодар, тел. (861) 225-33-99, ЖЦ

КАЯН (г. Краснодар, ул. Красная, 113, тел.: (861) 279-44-44), и др.) также сообщают, что в 2-м квартале 2017 г. характерны скидки в размере 2-5% от заявленной цены продавца. Величина скидки на торг принимается равной 3%.

2. Вид права. Все сравниваемые объекты предполагают переход права собственности. Следовательно, к стоимости аналогов корректировки не вносятся.

3. Обстоятельства совершения сделки. Все сделки предполагаются совершить в условиях открытого рынка. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

4. Дата предложения/продажи. Период предложения аналогов соответствует дате оценки, поэтому корректировка к их стоимости по данному параметру сравнения не вносится.

5. Местоположение. Объект оценки и объекты аналоги характеризуются сопоставимым местоположением. Сравнимые объекты не имеют, каких либо специфических особенностей расположения и характеризуются сопоставимым уровнем развития социального окружения. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

6. Влияние размера. Основываясь на анализе ценообразующих факторов, величина корректировки на размер помещений составит **2%**.

7. Техническое состояние. Корректировка не вводилась, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру.

8. Вид внутренней отделки. Корректировка не вводилась, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру.

9. Инженерные коммуникации. Все сравниваемые объекты имеют сопоставимый состав инженерных коммуникаций. Корректировки по данному элементу сравнения не вносятся.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная на основе сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

98,6 кв. м. x 98 720 руб./кв. м. = 9 733 792 руб.

9 733 792 (девять миллионов семьсот тридцать три тысячи семьсот девяносто два) рубля.

12.4. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Целью сведения результатов всех используемых подходов к оценке является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы.

- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки. Если бы Оценщикам были известны все факты, то этот диапазон можно было бы уменьшить. Для того чтобы свести к минимуму влияние необъективного мнения какого-либо Оценщика на окончательные результаты, работа была разделена на строго ограниченные части, которые вели отдельные группы оценщиков самостоятельно.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого имущества.

Затратный подход не является самым достоверным, так как земля рассчитывается в нем другим подходом, отличным от затратного, кроме того, затратный подход в наименьшей степени отражает интересы потенциального инвестора для недвижимости, используемой в коммерческих целях.

Доходность является важным показателем для любой недвижимости, используемой в коммерческих целях, кроме того, расчет производится на базе реальных рыночных показателей, что способствует повышению достоверности результатов, полученных данным подходом.

Сравнительный подход дает достоверные результаты, поскольку Оценщики располагают достаточным количеством информации по продажам объектов аналогичных оцениваемому.

Итоговое ранжирование и сопоставление показателей стоимости, достигнутые в рамках подходов и методов, представлены ниже в таблице по трехбалльной системе:

Таблица 16

Критерий	Подход к оценке	
	Доходный	Сравнительный
	Баллы	
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя 0 – не характеризуется, 1 – косвенная, 2 – непосредственная.	1	2

Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного продавца 0 – не характеризуется, 1 – косвенная, 2 – непосредственная.	1	2
Способность подхода отразить реалии спроса/предложения в статике и динамике 0 – не характеризуется, 1 – косвенная, 2 – непосредственная.	1	2
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и инвестиций (включая риски) 0 – не характеризуется, 1 – характеризуется косвенно, 2 – характеризуется непосредственно.	0	2
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта 0 – не характеризуется, 1 – характеризуется косвенно, 2 – характеризуется непосредственно.	1	2
Адекватность и достаточность информации, на основании которой производились расчеты 0 - недостаточная, 1 – умеренно достаточная, 2 – вполне достаточная.	1	2
Наличие в расчетах подхода составляющих величин, определяемых на основании методик иных подходов 0 – наличие значительных составляющих, 1 – наличие незначительных составляющих, 2 – отсутствие составляющих.	1	2
Итого	6	14
Сумма баллов		20
Вес подхода	30%	70%

Результаты согласования всех подходов к оценке сведены ниже в таблицу.

Таблица 17

Подход оценки	Полученный результат при использовании каждого подхода, руб.	Вес каждого подхода в итоговой величине стоимости, %	Стоимость каждого использованного подхода, руб.
Доходный подход	6 849 305	30	2 054 792
Затратный подход	Обоснованный отказ	-	0
Сравнительный подход	9 733 792	70	6 813 654
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		100	8 868 446

Учитывая качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, и основываясь на собственном опыте, профессиональной квалификации, фактах, общих и специальных положениях, примененных в настоящем анализе подходов к оценке, Оценщики пришли к следующему заключению:

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Мирана», по состоянию на дату оценки, составляет:

8 868 446 (восемь миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста сорок шесть) рублей.

Таблица 18

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилые помещения первого этажа №№1-7, общей площадью 98,6 кв. м., литер А	8 868 446
	Итого:	8 868 446

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Учитывая качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, и основываясь на собственном опыте, профессиональной квалификации, фактах, общих и специальных положениях, примененных в настоящем анализе подходах к оценке, Оценщики пришли к следующему заключению:

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества, принадлежащего ЗАО «Мирана», по состоянию на дату оценки, составляет:

Всего без учета НДС, 18%: 8 868 446 рублей.

Восемь миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста сорок шесть рублей.

Таблица 19

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилые помещения первого этажа №№1-7, общей площадью 98,6 кв. м., литер А	8 868 446
Итого:		8 868 446

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 №611.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (Части 1,2) № 14-ФЗ от 26.01.1996.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
8. Свод стандартов оценки 2012 НП СРО «РАО».
9. Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. - М.: 1997.
10. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», - М., 2002.
11. Оценка урбанизированных земель. В.А. Прорвич. – М. «Экономика», 2004.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Распоряжение Минимущества России 06.03.2002 г. № 568-р.
13. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев «Основы оценки стоимости машин и оборудования», М.: Финансы и статистика, 2006.
14. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» М.: РОО.
15. Международная электронная сеть (INTERNET).

15. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.1996 №11.

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности «оценщик», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 № 37.

Генеральный директор
ООО «РосГрупКонсалтинг»



И.А. Порохнюк

Оценщик

Р.В. Герк

Копии страхового полиса и свидетельств прилагаются

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
(Фотоматериалы)

Фотофиксация оцениваемого имущества



Фото 1.



Фото 2.

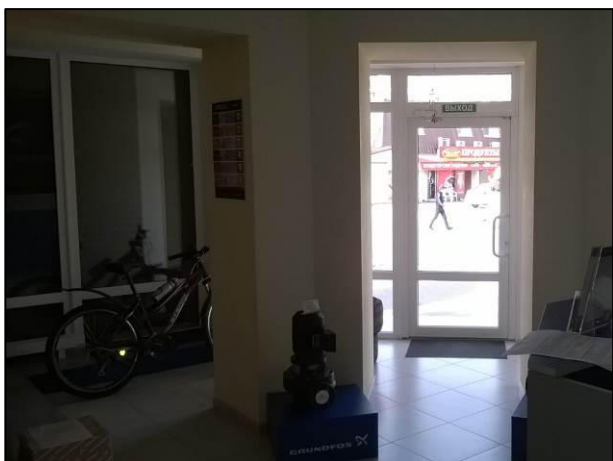


Фото 3.

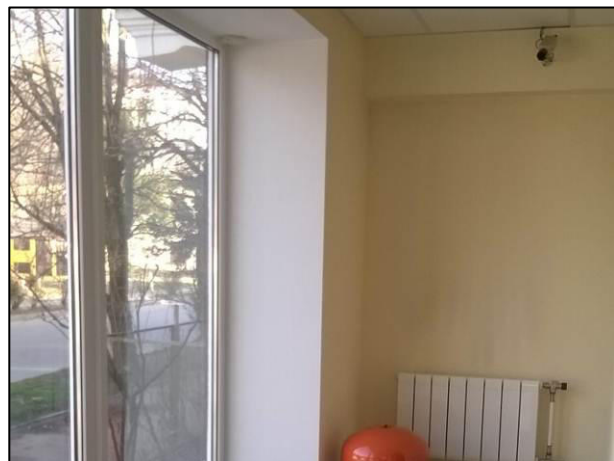


Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

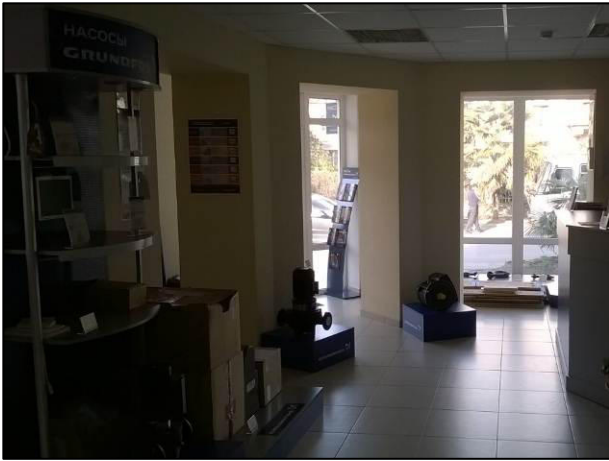


Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Источники информации)

Надежный | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/125_m_na_krasnoarmeyskoy_pod_bank_ofis_magazin_435836424

★ 125 м² на Красноармейской под банк, офис, магазин

№ 435836424, размещено 26 июля в 10:31 Ⓞ 7673 (+13)


125 000 Р в месяц

Без залога
Купить в ипотеку

8 988 238-73-87

Арендодатель
Дмитрий
Подтвержден
На Avito с октября 2014


Адрес:
Краснодарский край, Сочи р-н
Центральный, Красноармейская, 4/1



Площадь: 125 м²

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, Красноармейская, 4/1
Посмотреть карту

Сдается на длительный срок отличное нежилое помещение свободного




Прицепы для продажи еды

Производство Фудтраков премиум-класса. Оборудование под ключ.

Надежный | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/125_m_na_krasnoarmeyskoy_pod_bank_ofis_magazin_435836424

★ 125 м² на Красноармейской под банк, оф... 125 000 Р в месяц

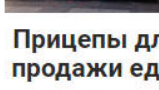
Дмитрий 8 988 238-73-87



Площадь: 125 м²


Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, Красноармейская, 4/1
Посмотреть карту

Сдается на длительный срок отличное нежилое помещение свободного назначения в центре Сочи, в самом начале ул. Красноармейской. Трехэтажное новое здание, на первом этаже которого находится помещение, расположено в "проходном" месте по ул. Красноармейской напротив бывшего пивзавода и хорошо видно с дороги. В пешеходной доступности находятся парк "Ривьера", вокзал, морской порт, весь центр города. Удачность месторасположения особенно оценят водители, которые без труда найдут место для парковки и могут в считанные минуты и без пробок направиться в сторону ул. Виноградской, Донской, Гагарина (с выездом на Дублер), Центра и через морской порт в сторону Хостинского и Адлерского района. В помещение ведет отдельный вход с возможностью организации собственной входной группы, имеет свободную планировку, оснащено всеми необходимыми коммуникациями и собственным санузлом. Территория вокруг благоустроена, озеленена и круглосуточно охраняется. Идеально под банк, офис серьезной компании, магазин промтоваров или стройматериалов (рядом "Керама"), медицинское учреждение. Не рассматривается сдача в аренду под продуктовый магазин, кафе, спортбар, букмекерскую контору и другие увеселительные и развлекательные заведения.




Прицепы для продажи еды

Производство Фудтраков премиум-класса. Оборудование под ключ.



Квартиры молодым семьям

Мир, Южане САЙТ



https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/125_m_na_krasnoarmeyskoy_pod_bank_ofis_magazin_435836424

☆ Помещение свободного назначения,
64 м²
№ 1000339011, размещено вчера в 17:50 ☎ 510 (+26)

65 000 ₽ в месяц
Без залога
Купить в ипотеку



8 918 301-92-08

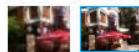
Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Арендодатель

Виктор
Подтвержден
На Avito с апреля 2016



Адрес:
Краснодарский край, Сочи р-н
Центральный, ул. Островского 19



Площадь: 64 м²

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, ул. Островского 19
Посмотреть карту

Шикарное помещение в центре Сочи с двумя балконами на 3 этаже торгового центра "ЮПИТЕР". Под офис, салон красоты и пр. Можно разделить общую площадь перегородками.



Прицепы для
продажи еды

Производство Фудтраков
премиум-класса.
Оборудование под ключ.



https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_1000339011

☆ Помещение 60 м² Собственник.
Островского 1
№ 697539639, размещено сегодня в 06:18 ☎ 1877 (+86)

60 000 ₽ в месяц
Залог 60 000 ₽
Купить в ипотеку



8 918 400-14-74

Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство

Виктор
Подтвержден
На Avito с августа 2013



Контактное лицо
Виктор

Адрес:
Краснодарский край, Сочи р-н
Центральный, Шкиперский пер



Площадь: 60 м²

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, Шкиперский пер
Посмотреть карту

Аренда от собственника! 1 этаж! Витражи! Центр! Евроремонт! Большая проходимость! Аптека, мед. центр, Кафе, Закусочная, Кондитерская, Фотостудия, Художественный салон, Офис и прочее.
Срочно! Помещение расположено в высотке по ул. Островского 1, имеется служебный выход во двор для разгрузки-загрузки, заезд через шлагбаум, и



Кредит от
12,9%

Нужен только паспорт
и СНИЛС. Заполните
заявку онлайн в Почта
Банке!




https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_60_m_sobstvennik_ostrovskogo_1_697539639

Надежный | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_1158989798

Свободного назначения 170 м² 17 000 000 ₽

№ 1158989798, размещено 4 июля в 15:45 550 (+1)



8 967 696-96-22

Написать сообщение

Агентство
МИЭЛЬ офис «В Сочи»
 На Avito с октября 2014


Контактное лицо
Пальцев Василий

Адрес
 Краснодарский край, Сочи р-н
 Центральный, Пластунская, 34

МИЭЛЬ офис «В Сочи»
 "МИЭЛЬ - сеть офисов недвижимости,
 Офис «В Сочи». 26 лет на рынке!

Надежный | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_1158989798

Свободного назначения 170 м² 17 000 000 ₽ Пальцев Василий 8 967 696-96-22 Написать сообщение




Площадь: 170 м²

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, Пластунская, 34
[Посмотреть карту](#)

Продам три нежилых помещения в высотке под коммерческую деятельность в районе Арета Площадь 50, 50, 70 кв.м.. Все коммуникации центральные, полный пакет документов. Есть возможность объединения, при покупке всех СКИДКА.

322 объявления агентства



Купить дом в Сочи

Арка

Дома в Сочи на первой береговой линии. Недорого! от 1 млн.

https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=L&ai=C-3wi0h5xWY2pNpW3Ya_8mOgDqeXl0U+r956zmmATUIMfbDBABU_P9h5ghJXohZAdoAHl0pTEA8gBCakCv0ww4KE9Uj7gAgCoAwHIA5sEgTqAU_Qeg2y3DcVHwFgpVwj42i1p_m-5M3ZXOvN3qY...

https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_1158989798

★ Свободного назначения 130 м²

№ 1127276917, размещено 5 июля в 21:03 | 184 (+1)

13 000 000 ₽

8 966 779-02-21


Написать сообщение

Агентство
Century21 InSochi

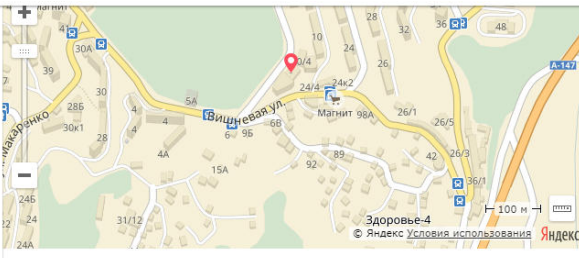
Контактное лицо
Алексей Борзенков

Адрес
Краснодарский край, Сочи р-н
Центральный, Вишневая улица, 10/5

Century21 InSochi
Работаем в Сочи с 2013 года.
Индивидуальный подход к каждому покупателю.



★ Свободного назначения 130 м² 13 000 000 ₽ | Алексей Борзенков | 8 966 779-02-21 | Написать сообщение



Помещение коммерческого назначения в центре микрорайона Макаренко всего 10мин от жд вокзала и делового центра города Сочи. Остановка 4 автобусов в 100м от дома. Рядом Гимназия №44, детский сад, Торговый центр с Магнитом, продуктовая ярмарка. Почта и поликлиника в пешей доступности. В соседнем доме детское кафе и развлекательный центр. Удобно использовать под офис, детский сад, развивающий центр, салон красоты, фитнес зал, , гостиницу, хостел и прочее. Парковка перед домом, все центральные коммуникации, свидетельство о собственности, документы готовы к сделке. Выгодная цена.

Купите домен .ru или .rf на «Джино» по честной цене: всего 39 руб. Акция до 31 июля


➔



Пожаловаться

https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_1127276917

★ **Торгово-офисное помещение 150 м²** 14 900 000 ₽
№ 953887423, размещено 18 июля в 13:04 1110 (+4) [Купить в ипотеку](#)




8 918 404-20-78

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Ирина
Подтвержден На Avito с июня 2016

Контактное лицо
Ирина

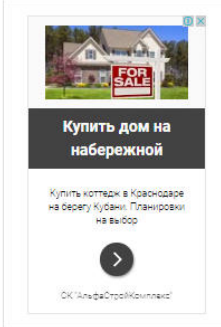
Адрес
Краснодарский край, Сочи р-н
Центральный, ул Чайковского,2



Площадь: 150 м²

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, ул Чайковского,2
[Посмотреть карту](#)

Продам помещение 150 кв на первом этаже 5-этажного дома. Центр, удобный подъезд как на автомобиле, так и на общественном транспорте. Подойдет под магазин, офис, салон красоты и мн другое.



Купить дом на набережной

Купить коттедж в Краснодаре на берегу Кубани. Планировки на выбор

OK! АльфаСтройКредит

[В](#) [📷](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [d](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_150_m_953887423

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Сведения об оценщике)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16090В4000903

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):**

Общество с ограниченной ответственностью «РосГрупКонсалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 350004, г. Краснодар, ул. Минская, 122/3, оф. 77

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (опущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	нет	8 500,00 руб. (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		«14» августа 2016 г.	по «13» августа 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Краснодарский филиал: г.Краснодар, ул.Рашпилевская, д.157

От имени Страховщика:

/Д.Е.Колпаков/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар

Дата выдачи 02.08.2016 г

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6-530



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 037201

Настоящий диплом выдан

Таману Терк Витальевичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 июля 2008 г. по 31 января 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в ФУПМ Местотренинга
институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования
«Южский институт менеджмента академии им. В.М. Гусева»

по программе «Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности. Специализация
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 января 2009 г.

удостоверяет право Терк
Витальевича Витальевича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение деятельности в сфере профессиональной
оценки и экспертизы объектов и прав собственности
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»



Государственный директор государственной
аттестационной комиссии

Морозов
Ректор (директор)

Город Москва год 2009

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

23AA № 003630

Удостоверение является документом
установленного образца

Регистрационный номер

У - 6876

г. Краснодар

Дата выдачи

09.03.2016 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Герк Роман Витальевич

с 29.02.2016г. по 05.03.2016г.

прошел(а) повышение квалификации в

Федеральном государственном бюджетном
образовательном учреждении высшего
профессионального образования
«Кубанский государственный технологический университет»
(ФГБОУ ВПО «КубГУ»)

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»



Проводитель

Ректор, профессор

В.Г. Лобанов



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«29» марта 2012 г.
дата выдачи свидетельства

№ 0118
номер свидетельства

**Герк
Роман Витальевич**

ИНН 233009599036
Россия, 353200, Краснодарский край, Динской р-он, ст. Динская, пер.Пионерский, д.2
Паспорт: 03 07 681082 ОУФМС России по Краснодарскому краю в Динском районе,
10.12.2007г., код подразделения 230-033

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории Российской
Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная 98.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс 8 (861) 201-14-04
e-mail: raoyufo@akosta.net
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: «29» марта 2012 года

ВЫПИСКА № 0164

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению

Герк Романа Витальевича

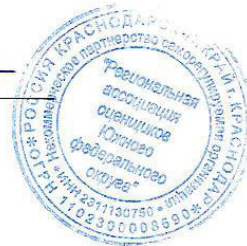
(заявитель)

о том, что **Герк Роман Витальевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» «28» октября 2011г. за регистрационным номером № **00140**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников



СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ГЕРК РОМАН ВИТАЛЬЕВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «25» октября 2016 г. по «31» декабря 2016 г., страховая сумма установлена в размере 3 000 000,00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек). По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «01» января 2017 г. по «24» октября 2017 г. страховая сумма установлена в размере 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек).	нет	нет	13 350,00 руб. (Тринадцать тысяч триста пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе 9 750,00 руб. (Девять тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек) за увеличение страховой суммы
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «25» октября 2016 г.	по «24» октября 2017 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

Краснодарский филиал:

Российская Федерация, 350020, Россия, г. Краснодар, ул. Рашилевская, 157

От имени Страховщика:

Руководитель Дирекции страхования предприятий

ЦКС Краснодарского филиала САО «ВСК»

_____ Д.Е. Коспаков

м.п.

Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар

Дата выдачи 25/11/2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

(Правоустанавливающие документы на объект оценки)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 26.02.2011 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от 14.03.2008 г.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мирана". ИНН 2312025830. ОГРН 1022301981228. КПП 231201001. Дата регистрации: 24.06.1996 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г. Краснодару. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, дом №118, кв. 215.

Вид права: собственность

Объект права: нежилые помещения, назначение: Нежилое. Площадь: общая 98.6 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-7. Этаж: 1. Литер: А.
Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №13

Кадастровый (или условный) номер: 23-23-50/045/2005-567

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.04.2008 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/004/2008-583

Государственный регистратор:



/ Кузнецова Е. Б. /

23-АИ

663634

Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г.Сочи

Область, республика, край Краснодарский край
Район _____
Город (др. поселение) г Сочи
Район города Центральный р-н

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение № 1-8

в доме №13, ул. Труда

(местоположение объекта учета)

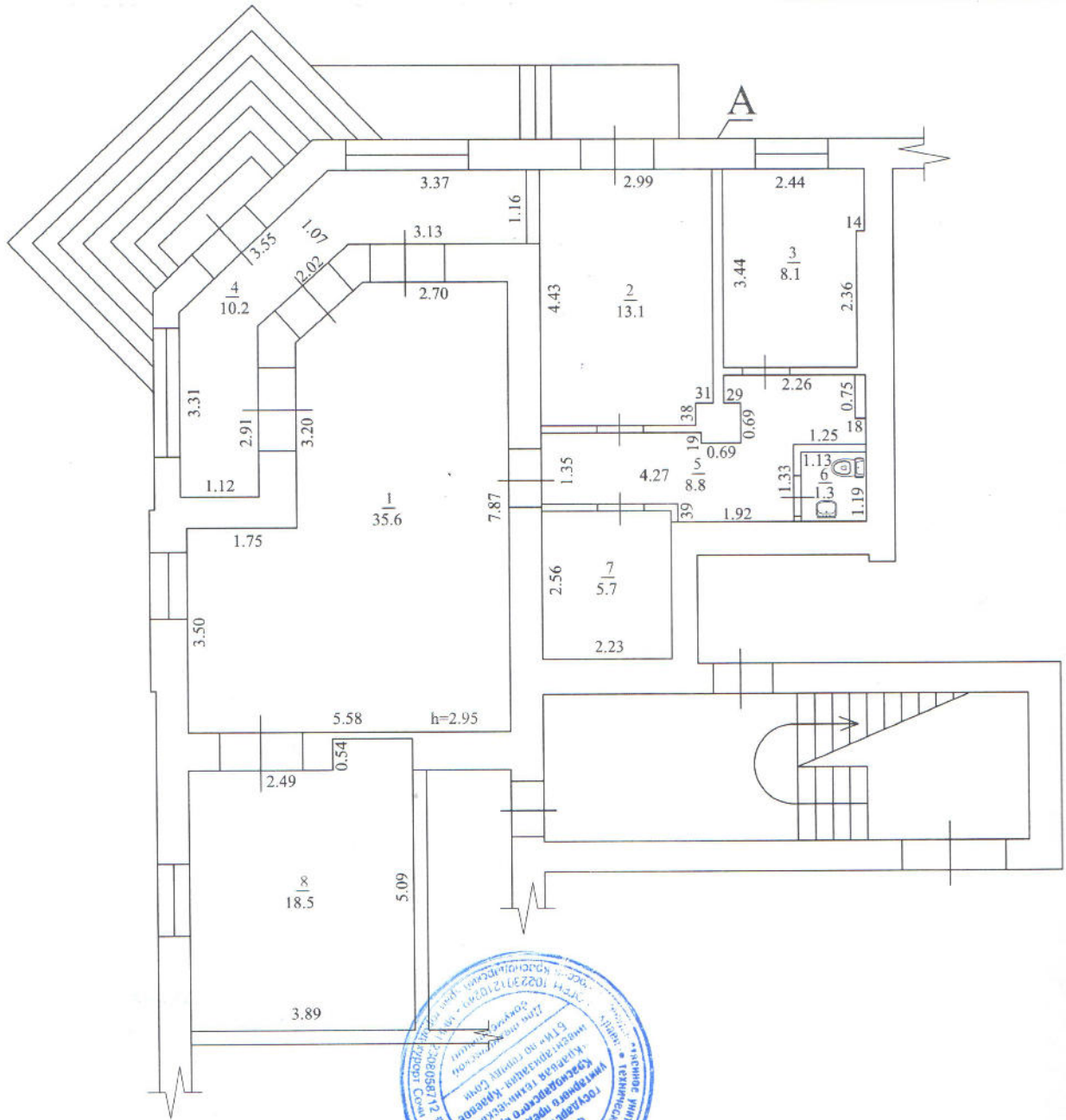
Инвентарный номер	5831					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 21 » февраля 2013 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ № 1-8
 (выкопировка из поэтажного плана дома)
 Масштаб 1:100

1 этаж

На возведение или переоборудование
 пом. № 1-8
 (литера, помещения, квартиры)
 разрешение не предъявлено
 Дата 21.02.2013 г. Подпись, Журанков Е.В.



асполож
 о ул. (пе

Литера по плану

I	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A

раснодар

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1957 Этажность 2 Физический износ 50 %

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)		
1	Наружные стены	Кирпичные		
2	Перегородки	кирпичные		
3	Перекрытия	Железобетонные Деревянное		
4	Полы: а). в основных комнатах б). в других комнатах в). г).	кафель кафель		
5	Оконные	оконные- одинарные створные окрашенные;		
	Дверные	заводского изготовления		
6	Отделка стен: а). в основных комнатах б). в других комнатах в). г).	окраска окраска, кафель		
	7	Отделка потолков: а). в основных комнатах б). в других комнатах в). г).	подвесной подвесной	
		8	Вид отопления	центральное
		9	Электричество	Скрытая проводка
Водопровод			От городской сети	
Канализация	Общесплавная			
Горячее водоснабжение	Центральное			
Ванны	С горячей водой			
Газоснабжение	Сетевое			
Напольные электроплиты				
Телефон	гор. АТС			
Радио				
Телевидение				
Сигнализация				
Мусоропровод				
Лифт				
Вентиляция				



IV. Стоимость помещения

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 4 530 руб.
 Стоимость доли мест общего пользования 1 679 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г. 272 731 руб.
 Стоимость доли мест общего пользования 101 100 руб.

Паспорт выдан « 22 ФЕВ 2013 г. _____ 20 _____ г.

Директор _____ Сухозадов Е. В.

Бригадир _____ Басова Т. А.

техник _____ Журанков Е. В.

Краснодарский край, г Сочи, Центральный р-н, ул Труда, в доме №13, 1-8

ЭКСПЛИКАЦИЯ площади помещения

расположенного в городе (другом поселении) г Сочи

по ул. (пер.) ул. Труда в доме №13

Литера по плану	Этаж	Номер по плану здания комнаты, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площадей частей помещения	Общая площадь помещения	В том числе		Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
						основная площадь	вспомогательная (подсобная) площадь				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	1	Торговый зал	$5,58*3,50+3,20*3,83+(3,83+2,70)*0,5*1,17$	35.6	35.6			2.95		35.6
A	1	2	Подсобное	$4,43*2,99-0,38*0,31$	13.1		13.1		2.95		13.1
A	1	3	Кабинет	$3,44*2,44-2,36*0,14$	8.1	8.1			2.95		8.1
A	1	4	Коридор	$(3,31+2,91)*0,5*1,12+(3,55+2,02)*0,5*1,07+(3,37+3,13)*0,5*1,16$	10.2		10.2		2.95		10.2
A	1	5	Коридор	$4,27*1,35+1,92*0,39-0,69*0,19+2,44*0,98+1,25*0,21-0,75*0,18-0,50*0,29$	8.8		8.8		2.95		8.8
A	1	6	Санузел	$1,19*1,13$	1.3		1.3		2.95		1.3
A	1	7	Подсобное	$2,56*2,23$	5.7		5.7		2.95		5.7
A	1	8	Кабинет	$5,09*3,89-2,49*0,54$	18.5	18.5			2.95		18.5
Итого по помещению № 1-8					101.3	62.2	39.1				101.3

Площадь МОП в праве общей долевой собственности по зданию:

18.7 кв. м

Доля МОП в праве общей долевой собственности по зданию:

109 / 1000

**На переоборудование
разрешение не предъявлено**
пом. № 1-7 Собщ. = 98,6 самовольно перепланированы в
пом. № 1-8 Собщ. = 101,3 кв.м.

Исполнитель *Журский*
Подпись