



ООО «РОСГРУП КОНСАЛТИНГ»
LLC «ROSGROUPCONSULTING»

ОТЧЕТ № 10/17/2

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	12
8.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	33
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	34
12.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	34
12.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	45
12.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	64
12.4. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	69
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	72
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	73
15. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	93



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: *Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157.*

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 трех подходов – затратного, сравнительного и доходного. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки представляет собой согласованное значение результатов по каждому из подходов.

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%: 212 987 205 рублей.

Двести двенадцать миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч двести пять 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	Обоснованный отказ	-	-
Затратный подход	234 915 396	30	70 474 619
Сравнительный подход	203 589 409	70	142 512 586
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		100	212 987 205

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: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157: 1. Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 23:43:0127002:4, площадью 994 кв.м. 2. Торгово-офисное здание, литер А, общей площадью 2 702,71 кв. м.
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. Полезная площадь оцениваемого нежилого здания принята в соответствии с проектной документацией, предоставленной Заказчиком. Таким образом, к расчетам принимаются площади первого, второго, третьего и четвертого этажей. Площадь помещений на отметке -3.100 мм. (подвал) к расчетам не принимается, так как данная площадь не является арендопригодной и не предполагает использования общепринятых механизмов извлечения прибыли. Площадь, принимаемая к расчетам составляет 2 702,71 кв.м.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.).

11. 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».

Ниже в таблице представлено описание земельного участка.

Таблица 6

Местоположение	РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157.
Вид права	Аренда.
Разрешенное использование	Для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Площадь, кв. м	994.
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка № 4300016769 от 06.10.2010г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Нет данных
Кадастровый номер	23:43:0127002:4.
Наличие построек	Торгово-офисное здание, литер А
Подъездные пути	Асфальт.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение.

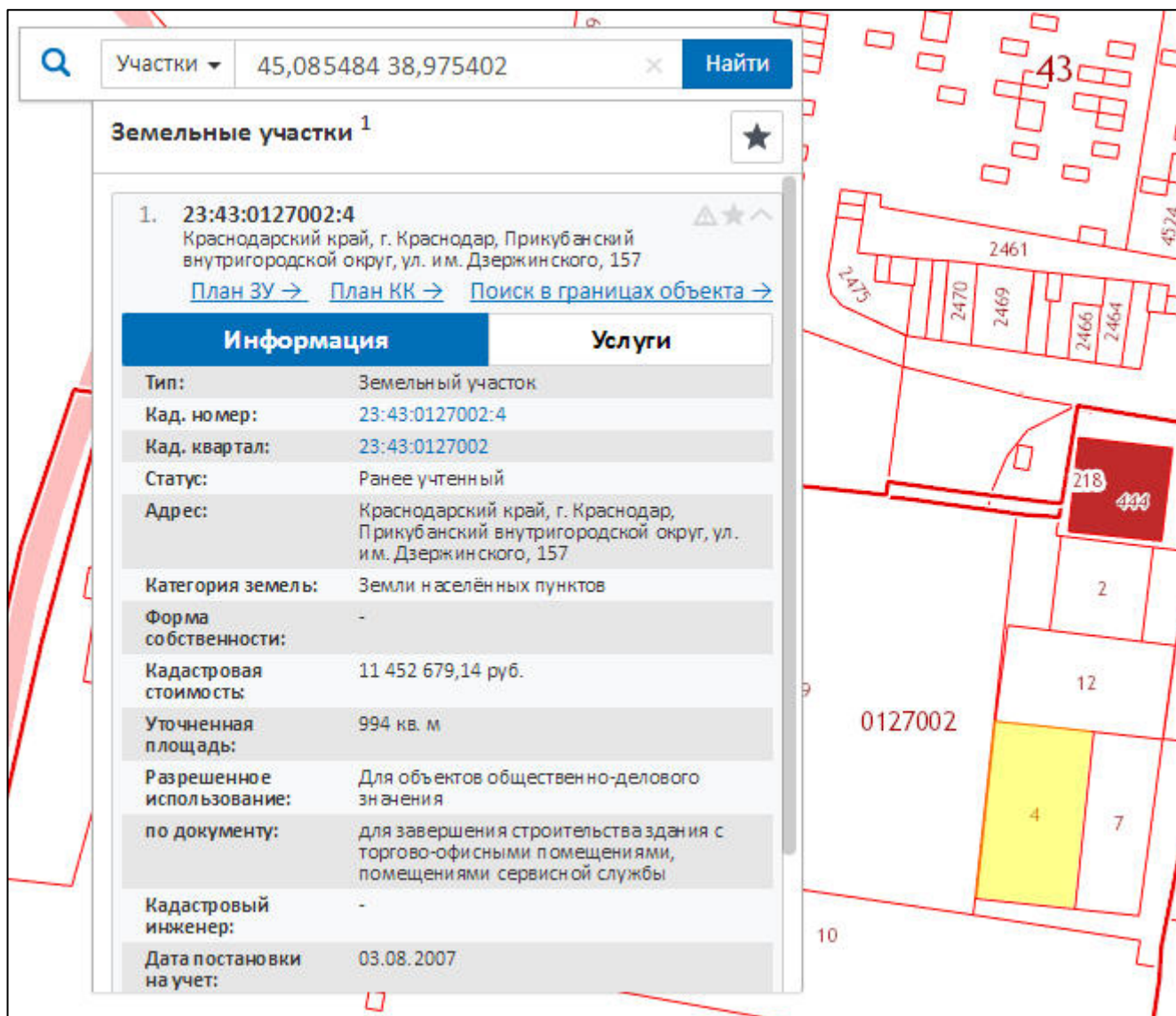


Рисунок 1. Расположение земельного участка на кадастровой карте.

Основные технические характеристики и конструктивные элементы оцениваемого недвижимого имущества представлены ниже в таблице.

Таблица 7

№ п/п	Наименование объекта	Технические характеристики / Техническое состояние
1	Торгово-офисное здание, литер А	<p>Год постройки – нет данных. Общая площадь – 2 702,71 кв. м. Площадь застройки – 596,4 кв. м. Строительный объём – 14 224 куб. м. Этажность – 3 (без учета подвала и мансардного этажа). Высота здания – 15,1 м. Наличие подземных этажей – подвал. Фундаменты – бетонная подушка, т.с. 0,4 м. Стены – кирпичные, т.с. 0,4 м. Перегородки – бетонные. Перекрытия – железобетонные. Крыша – мягкая кровля по обрешетке. Полы – керамогранит, плитка, ламинат. Окна – стеклопакеты. Двери – металлопластик., металлические.</p>

Внутренняя отделка – покраска, декоративная штукатурка. Инженерное обеспечение – электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение. Техническое состояние оценивается как «очень хорошее». Физический износ – 8,02%.
--

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. Краснодар, ул. Дзержинского, 157.

Район авиационного училища (Авиагородок) расположен по нечетной стороне ул. Дзержинского, от ул. Стахановская до ул. Взлетная. Он граничит с ФМР, районом 2-й площадки и районом 9 км.

Авиагородок строился в начале 1970-х годов для военных. Это несколько пятиэтажных и высотных домов с квартирами малой площади. До момента прокладки троллейбусной линии по ул. Дзержинского Авиагородок слабо котировался среди других районов города, но после ее прокладки цены здесь подросли и стали ближе к Фестивальному микрорайону.

Далее по тексту приводится ситуационный план расположения оцениваемого объекта.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

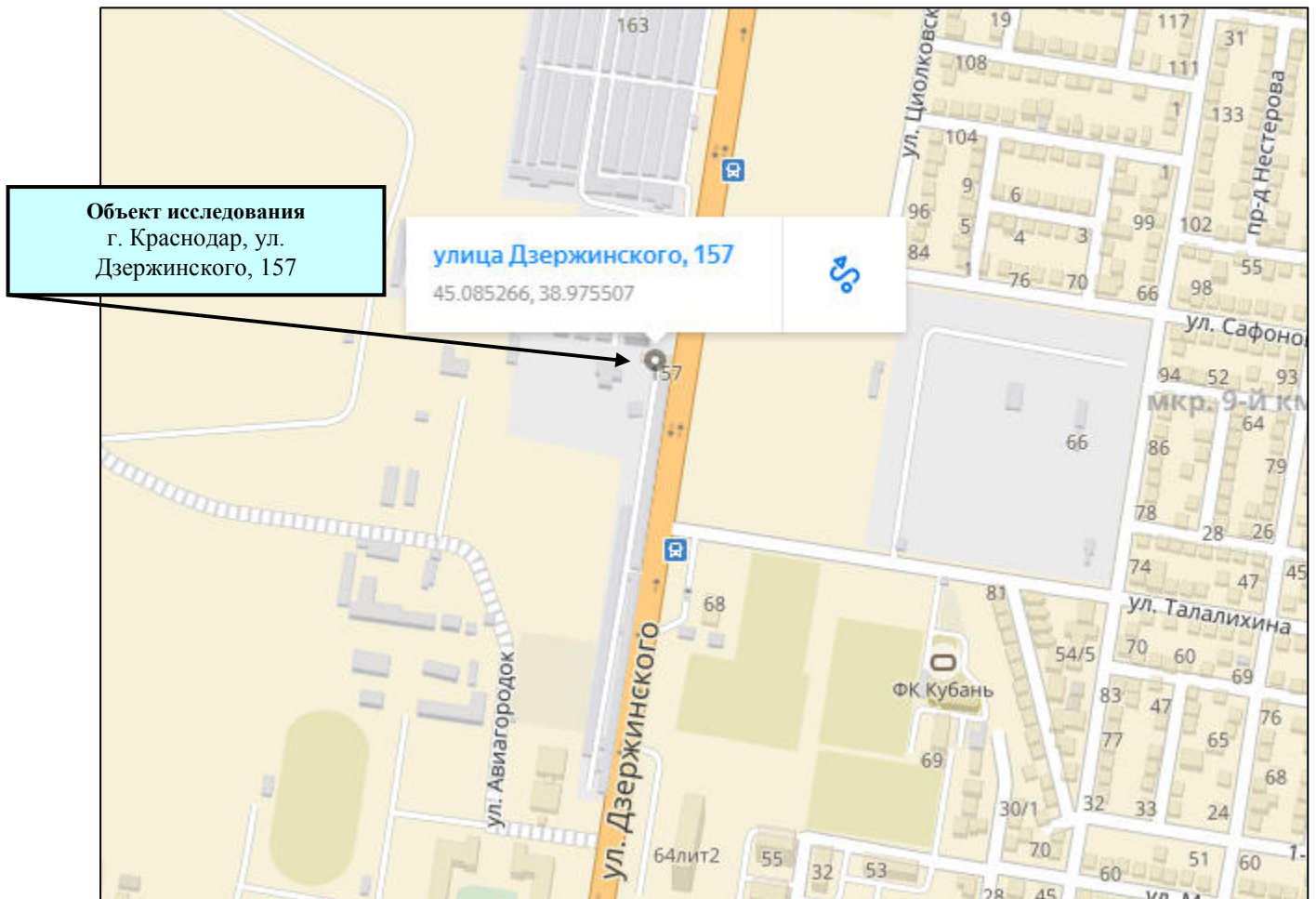


Рисунок 3. Расположение объекта оценки в масштабе квартала.

8.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 23-АМ №408389 от 06.02.2014 г.
2. Кадастровый паспорт земельного участка №2343/12/10-741555 от 24.09.2010 г.
3. Договор аренды земельного участка № 4300016769 от 06.10.2010 г.

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

Анализ социально-экономического развития страны по итогам января-сентября 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 отрасли – 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.

Анализ рынка объекта оценки

Уровень цен на объекты коммерческого назначения города Краснодара.

Для исследования уровня цен на объекты коммерческого назначения города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже магазинов, офисов, складов, цехов, ресторанов, кафе и т.п., которые были представлены продавцами во II квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке города Краснодара.

Для статистического анализа цен нами использовались пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда. После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

Самая дорогая недвижимость нежилого назначения в настоящее время выставляется на продажу из расчета более 70 тыс. рублей за 1 кв.м.:

- ТЭЦ - 93 978 руб./1 кв.м.
- Аврора - 90 143 руб./1 кв.м.
- Кубанская Набережная - 87 631 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 84 317 руб./1 кв.м.
- Центр - 82 048 руб./1 кв.м.

- СБС - 75 867 руб./1 кв.м.
- ФМР - 71 993 руб./1 кв.м.
- Мосты - 71 905 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 60 тыс. до 69 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

- ХБК - 69 810 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 67 483 руб./1 кв.м.
- СМР - 64 083 руб./1 кв.м.
- КМР - 63 382 руб./1 кв.м.
- СХИ - 63 234 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 60 138 руб./1 кв.м.
- Табачка - 60 000 руб./1 кв.м.

От 50 тыс. до 59 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- ГМР - 59 775 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 56 490 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 55 206 руб./1 кв.м.
- ПМР - 55 200 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 51 345 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 51 165 руб./1 кв.м.
- ККБ - 50 433 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 50 241 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 42 тыс. до 49 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

- Московская - 49 289 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 46 991 руб./1 кв.м.
- МХГ - 45 608 руб./1 кв.м.
- ШМР - 45 120 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 44 750 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 44 542 руб./1 кв.м.
- Энка – Жуково - 44 516 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 44 406 руб./1 кв.м.
- КСК - 43 332 руб./1 кв.м.
- Российская - 43 013 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 42 562 руб./1 кв.м.

От 30 тыс. до 39 тыс. рублей за 1 кв.м. выставляется недвижимость в следующих районах города:

- РМЗ - 38 050 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 36 347 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 36 168 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 33 310 руб./1 кв.м.
- Репино - 32 981 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 31 726 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 30 000 руб./1 кв.м.

Минимальное значение цены 1 кв.м. по показателю среднего значения оказалось у недвижимости следующих районов:

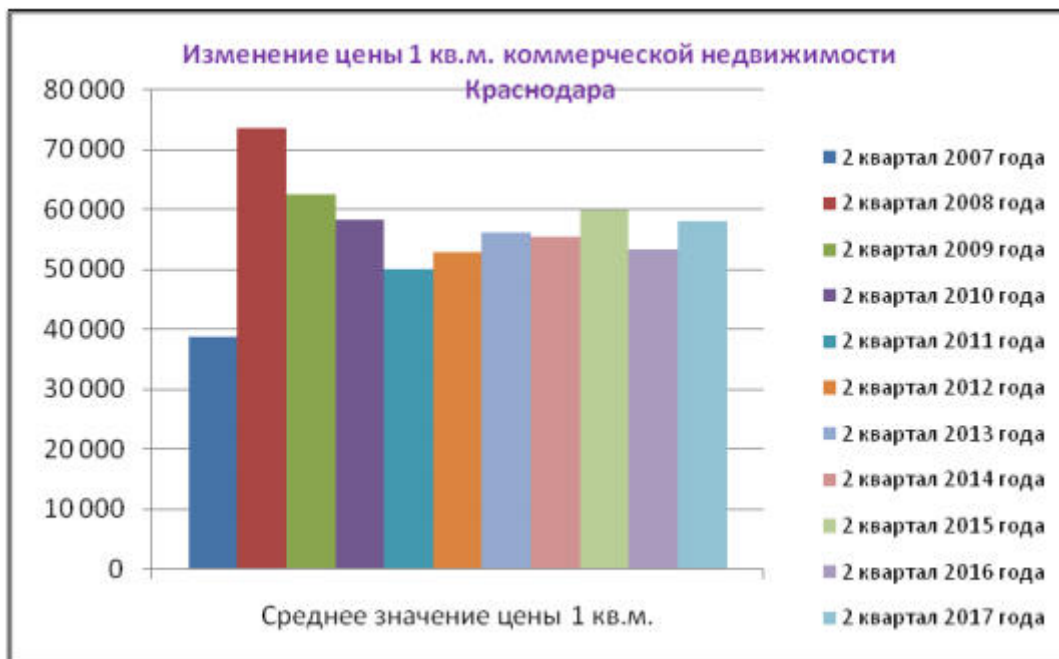
- Березовый пос. - 27 838 руб./1 кв.м.
- Победитель - 25 000 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 23 056 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 21 141 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская - 10 952 руб./1 кв.м.

В среднем, по городу, независимо от местонахождения и типа нежилой недвижимости, объекты выставляются на продажу за 57 914 руб. за 1 кв.м. общей площади. На цену 1 кв.м. влияет ряд факторов: местоположение, тип недвижимости, уровень внутренней отделки помещений, размер земельного участка, наличие удобного подъезда и центральных коммуникаций и т.п.

Статистические показатели цены 1 кв.м. представлены на рисунке:



По показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади коммерческая недвижимость во 2 квартале 2017 года оказалось равна значению 2 квартала 2010 года, где цена 1 кв.м. составляла 58 219 руб.



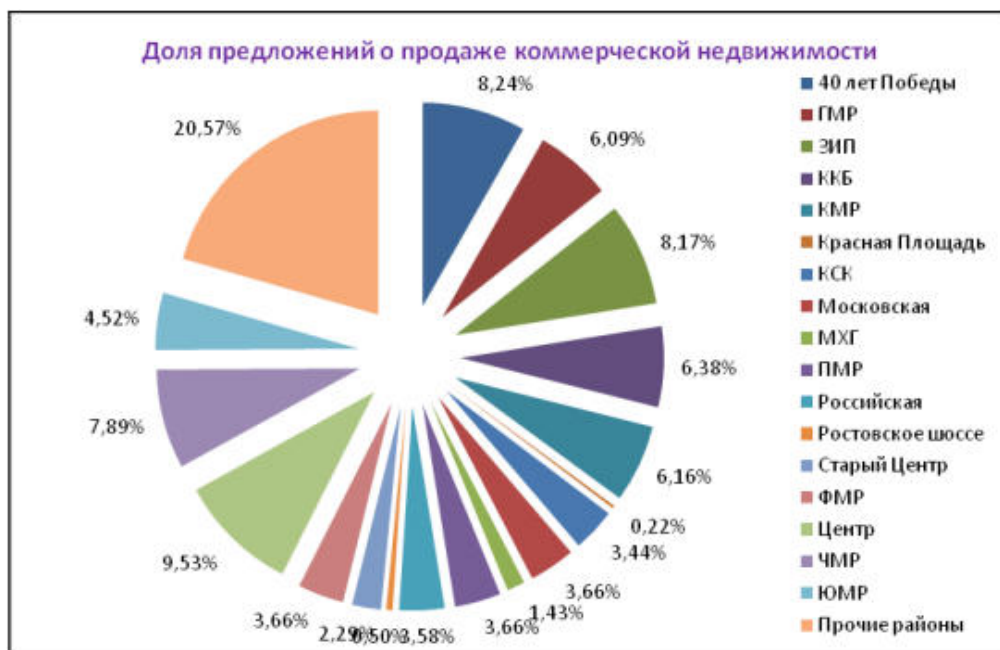
Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение цены, %
2 квартал 2007 года	38 691	x
2 квартал 2008 года	73 639	90,3%
2 квартал 2009 года	62 480	-15,2%
2 квартал 2010 года	58 219	-6,8%
2 квартал 2011 года	49 936	-14,2%
2 квартал 2012 года	52 880	5,9%
2 квартал 2013 года	56 041	6,0%
2 квартал 2014 года	55 462	-1,0%
2 квартал 2015 года	59 843	7,9%
2 квартал 2016 года	53 374	-10,8%
2 квартал 2017 года	57 914	8,5%

Больше всего предложений о продаже вышеуказанных объектов коммерческого назначения оказалось в следующих районах города:

- Центр - 9,53%
- 40 лет Победы - 8,24%
- ЗИП - 8,17%
- ЧМР - 7,89%
- ККБ - 6,38%
- КМР - 6,16%
- ГМР - 6,09%
- ЮМР - 4,52%
- Московская - 3,66%
- ПМР - 3,66%

- ФМР - 3,66%
- Российская - 3,58%
- КСК - 3,44%
- Старый Центр - 2,29%
- МХГ - 1,43%
- Ростовское шоссе - 0,50%
- Красная Площадь - 0,22%

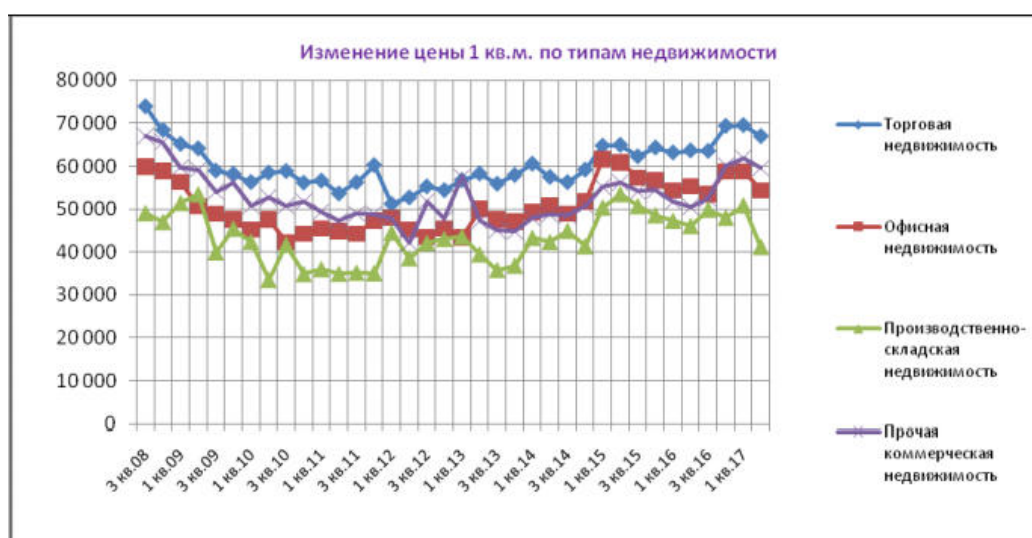
Остальные 20,57 % приходится на прочие районы Краснодара.



Если сравнивать показатели среднего значения цены 1 кв.м. общей площади по типам недвижимости, то необходимо отметить, что в настоящее время самой дорогой недвижимостью оказалась торговая. Среднее значение цены 1 кв.м. составило 66 922 руб., что на 3,67 % дешевле показателя предыдущего квартала. Офисная недвижимость выставляется на продажу в настоящее время из расчета 54 320 руб. за 1 кв.м. (дешевле на 7,58 %), прочая коммерческая недвижимость, предназначенная для различных видов предпринимательской деятельности – за 59 523 руб. за 1 кв.м. (дешевле на 3,69%), а производственно-складская – за 41 217 руб. за 1 кв.м.



Если сравнивать уровень цен на недвижимость нежилого назначения с уровнем цен предыдущих периодов, то необходимо отметить, что цена 1 кв.м. в основном варьировалась в привычных для определенного типа недвижимости диапазонах. Для магазинов этот диапазон составляет 55-65 тыс. рублей за 1 кв.м. Для офисов – 45-55 тыс. рублей, для производственно-складской недвижимости – 35-45 тыс. руб. за 1 кв.м., для прочей коммерческой недвижимости – 50-60 тыс. руб. Изменение среднего значения цены 1 кв.м. общей площади по типам недвижимости города Краснодара представлено в таблице и на схеме:



Ниже в таблице представлены объекты недвижимости торгово-офисного назначения, наиболее сопоставимые по основным критериям с объектом оценки, предлагаемые к продаже в районе расположения объекта оценки.

Таблица 8

№ п/п	Местоположение	Тип недвижимости	Площадь, кв. м.	Площадь з/у, 100 кв. м.	Стоимость, руб.	Цена 1 кв. м. руб.	Источник информации
1	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость торгового назначения	564	10	80 000 000	141 844	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_564_m_998100723
2	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость торгового назначения	440	6	35 000 000	79 545	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1et_440kv.m.torgovoe_s_arendatorami_924596427
3	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость торгового назначения	848	н/д	96 000 000	113 208	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_848_m_1154798010
4	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость торгового назначения	390	6	35 000 000	89 744	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_390_m_1103556075
5	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость торгово-офисного назначения	2434,6	15,54	160 000 000	65 719	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_2434.6_m_s_arendatorami_865066280
6	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость офисного назначения	440	н/д	30 000 000	68 182	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_440_m_etazh_788263185
7	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость офисного назначения	350	1,5	23 000 000	65 714	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_ofisnoe_zdanie_350_kv.m._s_951186462
8	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость торгово-офисного назначения	272	н/д	27 000 000	99 265	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_272_m_1157535892
9	г. Краснодар, ул им. Дзержинского	Недвижимость торгово-офисного назначения	2355	н/д	190 000 000	80 679	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr_kommercheskoe_zdanie_1021169341
Среднее значение стоимости 1 кв. м., руб.						89 322	

Из таблицы виден достаточно значительный разброс цен, диапазон разброса составляет 65 714 руб. – 141 844 руб. за 1 кв. м., среднее значение составляет 89 322 руб./1 кв. м.. Разброс цен объясняется тем, что представленные в таблице помещения торгового назначения наивысшей ценовой категории расположены в местах с максимально обеспеченной инфраструктурой и охарактеризованы сверхудобством коммерческого использования, данные объекты характеризуются наличием хороших подъездных путей, не требуют ремонта и т.д. Так же, данные объекты характеризуются хорошим техническим состоянием объектов недвижимости, наличием дополнительных элементов благоустройства территории земельного участка и т.д. Стоимость помещения ориентирована на верхнюю часть ценового диапазона.

Помещения торгово-офисного назначения из нижней части ценового диапазона охарактеризованы удовлетворительным местоположением, отсутствием хороших подъездных путей, наличием неудобств использования по назначению, отсутствием дополнительных элементов благоустройства территории земельного участка и т.д., удовлетворительным уровнем развития инженерной инфраструктуры и прочих негативных факторов.

В результате телефонного опроса риелторов, агентов, собственников и прочих субъектов рынка производственной недвижимости данного региона, экспертом было выяснено, величина как спроса, так и предложения на объекты недвижимости во многом определяется перечисленными выше основными ценообразующими факторами, не являющимися исчерпывающими. Например, не вошли политические, глобально-экономические, национальные и

культурные факторы, а также традиции и стереотипы поведения населения, оказывающие весьма существенное влияние на ожидания и предпочтения участников рынка, а, следовательно, и на спрос и предложение.

Таким образом, на основании имеющийся информации об объекте оценки, на основании проведённого анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что рассматриваемый в данном исследовании объект оценки относится средней ценовой категории, что соответствует сложившейся на дату оценки конъюнктуре рынка. К расчету принимаем объекты сопоставимые с объектом оценки по местоположению и уровню развития внутренней инфраструктуры. Срок экспозиции аналогичных объектов составляет не менее 12 месяцев, скидка на торг колеблется в диапазоне 2-5%.

Уровень цен на земельные участки города Краснодара.

Для исследования уровня цен на незастроенные земельные участки города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже недвижимости во II квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке города Краснодара.

Для статистического анализа цен нами использовались пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение. Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда. После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

В результате анализа предложений о продаже установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета более 1,5 млн. руб. за 1 сотку:

- Горогорода - 4 187 719 руб./1 сотка
- Медакадемия - 2 555 556 руб./1 сотка
- Аврора район - 2 184 759 руб./1 сотка
- Центр - 1 981 363 руб./1 сотка
- Сити-Центр ТРК - 1 835 555 руб./1 сотка
- СХИ - 1 805 280 руб./1 сотка
- ФМР - 1 666 290 руб./1 сотка
- ХБК - 1 654 444 руб./1 сотка
- ЗИП - 1 648 868 руб./1 сотка

- СБС - 1 622 444 руб./1 сотка
- Старый Центр - 1 610 615 руб./1 сотка

В диапазоне от 1,0 млн. до 1,5 млн. за 1 сотку выставляются на продажу незастроенные земельные участки, расположенные в следующих районах города:

- Мосты - 1 464 288 руб./1 сотка
- РМЗ - 1 433 333 руб./1 сотка
- ЮМР - 1 330 608 руб./1 сотка
- ЧМР - 1 294 258 руб./1 сотка
- 40 лет Победы - 1 289 384 руб./1 сотка
- КМР - 1 256 388 руб./1 сотка
- Кубанская Набережная - 1 127 778 руб./1 сотка
- Царское село - 1 111 111 руб./1 сотка
- ШМР - 1 101 980 руб./1 сотка
- Поле чудес - 1 093 750 руб./1 сотка
- Табачка - 1 079 386 руб./1 сотка
- ТЭЦ - 1 052 613 руб./1 сотка
- Дубинка - 1 033 024 руб./1 сотка

От 500,0 тыс. до 1000,0 тыс. руб. за 1 сотку предлагаются на продажу земельные объекты в таких районах города, как:

- Горгаз - 952 945 руб./1 сотка
- Авиагородок - 9 км - 951 515 руб./1 сотка
- КСК - 917 983 руб./1 сотка
- СМР - 881 040 руб./1 сотка
- ПРК - 816 667 руб./1 сотка
- ККБ - 785 831 руб./1 сотка
- Рубероидный - 767 251 руб./1 сотка
- МХГ - 718 840 руб./1 сотка
- Лорис - 718 796 руб./1 сотка
- ПМР - 675 917 руб./1 сотка
- Красная Площадь ТРК - 656 460 руб./1 сотка
- Тургеневский мост - 633 295 руб./1 сотка
- Горхутор - 632 221 руб./1 сотка
- Российская улица - 617 998 руб./1 сотка
- Московская - 597 721 руб./1 сотка
- Энка – Жуково - 593 242 руб./1 сотка
- Солнечная-Агрехимическая - 511 124 руб./1 сотка

В диапазоне от 150 тыс. до 500 тыс. за 1 сотку выставляются на продажу незастроенные земельные участки, расположенные в следующих районах города:

- ГМР - 498 052 руб./1 сотка
- Колосистый - 473 968 руб./1 сотка
- Аэропорт - 457 222 руб./1 сотка
- Немецкая деревня - 457 042 руб./1 сотка
- Северный пос. - 448 569 руб./1 сотка
- Плодородный - 429 155 руб./1 сотка
- Средняя – Народная - 415 916 руб./1 сотка
- 9-я Тихая - 401 488 руб./1 сотка
- Пригородный - 399 716 руб./1 сотка
- КНИИСХ - 306 429 руб./1 сотка
- Водники - 300 000 руб./1 сотка
- Новознаменский - 292 951 руб./1 сотка
- Ростовское шоссе - 278 626 руб./1 сотка
- Российский пос. - 263 058 руб./1 сотка
- Витаминкомбинат - 254 759 руб./1 сотка
- Дивный пос. - 242 615 руб./1 сотка
- Индустриальный пос. - 237 994 руб./1 сотка
- Знаменский - 233 837 руб./1 сотка
- Восточно-Кругликовская - 230 000 руб./1 сотка
- Березовый пос. - 221 959 руб./1 сотка
- Старознаменский пос. - 214 490 руб./1 сотка
- Ленина х. - 196 498 руб./1 сотка
- Елизаветинская - 194 034 руб./1 сотка
- Учхоз Кубань - 160 000 руб./1 сотка

Самый низкий уровень цен на незастроенные земельные участки оказался в таких районах города, как:

- Район ОЗ - 148 051 руб./1 сотка
- Старокорсунская - 141 397 руб./1 сотка
- Прогресс - 138 319 руб./1 сотка
- Лазурный пос. - 108 695 руб./1 сотка
- Дружелюбный - 91 600 руб./1 сотка
- Белозерный пос. - 86 725 руб./1 сотка
- Октябрьский пос. - 72 355 руб./1 сотка
- Победитель пос. - 70 601 руб./1 сотка

Черников х. - 70 333 руб./1 сотка

Копанской х. - 66 780 руб./1 сотка

Причем больше всего предложений о продаже участков сосредоточено в следующих районах Краснодара:

Центр - 13,5%

Российская улица - 5,7%

Ростовское шоссе - 5,4%

ПМР - 5,1%

ФМР - 4,9%

ЧМР - 4,0%

Немецкая деревня - 3,8%

СМР - 3,1%

Средняя – Народная - 3,1%

Российский пос. - 2,9%

Энка – Жуково - 2,8%

Северный пос. - 2,6%

Витаминкомбинат - 2,6%

Индустриальный пос. - 2,6%

Ленина х. - 2,5%

Знаменский - 2,3%

ККБ - 2,0%

Старокорсунская - 1,9%

Елизаветинская - 1,9%

СХИ - 1,5%

МХГ - 1,3%

Новознаменский - 1,1%

Плодородный - 1,0%

КМР - 0,9%

ЮМР - 0,9%

ГМР - 0,8%

Красная Площадь ТРК - 0,7%

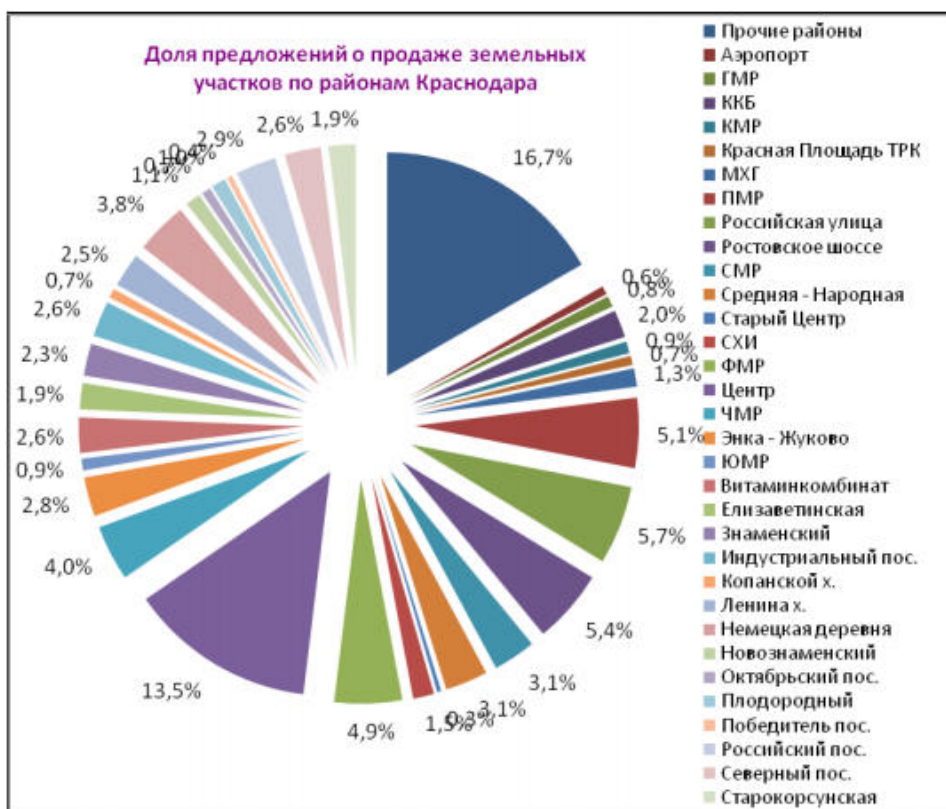
Копанской х. - 0,7%

Октябрьский пос. - 0,7%

Аэропорт - 0,6%

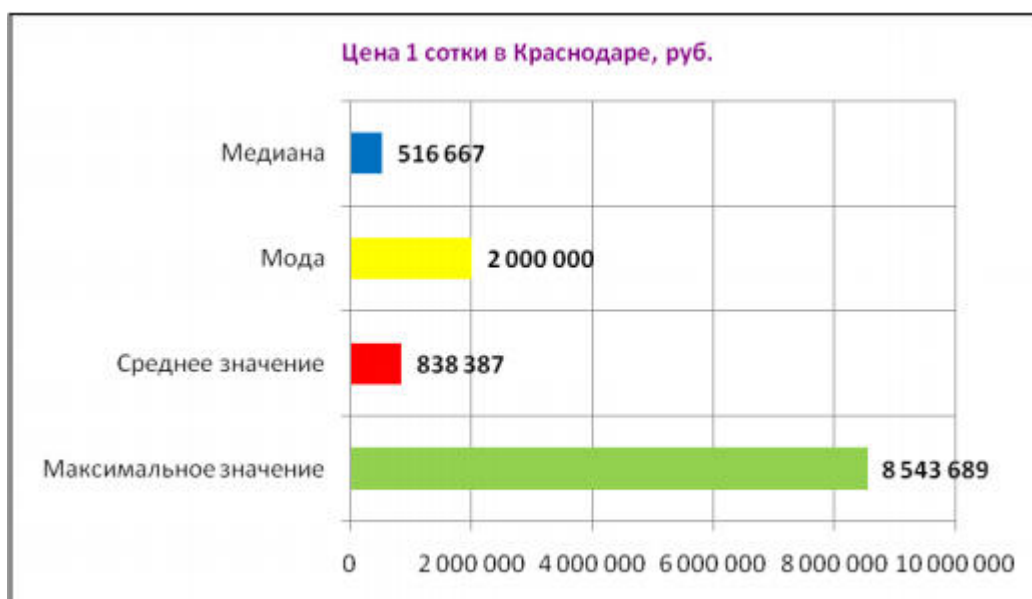
Победитель пос. - 0,4%

Старый Центр - 0,3%



На прочие районы, по каждому из которых количество предложений в этом квартале не превышало 30, приходится 16,7 %. В целом, по городу, в настоящее время незастроенные земельные участки выставляются на продажу, в среднем, за 838 387 руб. за 1 сотку. На стоимость земельных участков оказывает влияние ряд факторов:

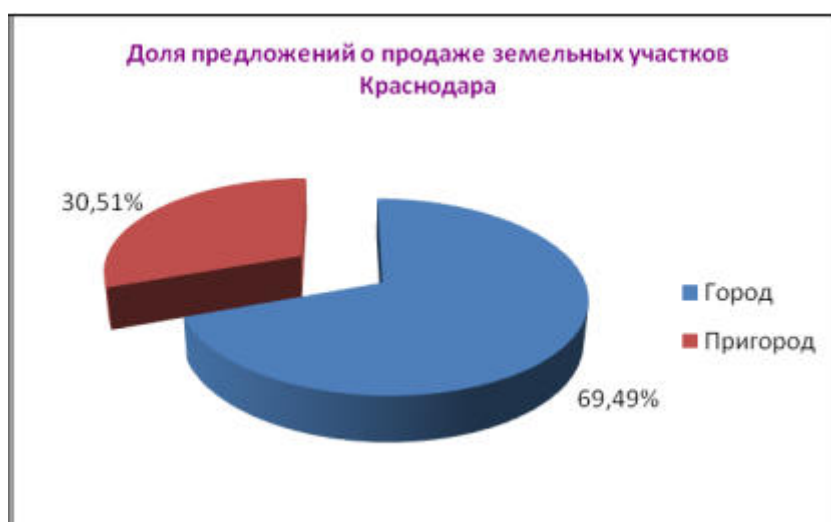
- Местоположение участков и транспортная доступность;
- Разрешенное использование земельных участков и категория земель;
- Наличие центральных коммуникаций и возможность подключения к ним;
- Площадь участков;
- Наличие ограждения и прочих благоустройств.



За период с 2010 года показатель среднего значения цены 1 сотки уступал показателю 2017 года. Среднее значение цены 1 сотки варьировалось в диапазоне 585 538 руб. – 743 564 руб. По сравнению с предыдущим кварталом цена фактически осталась на том же уровне.

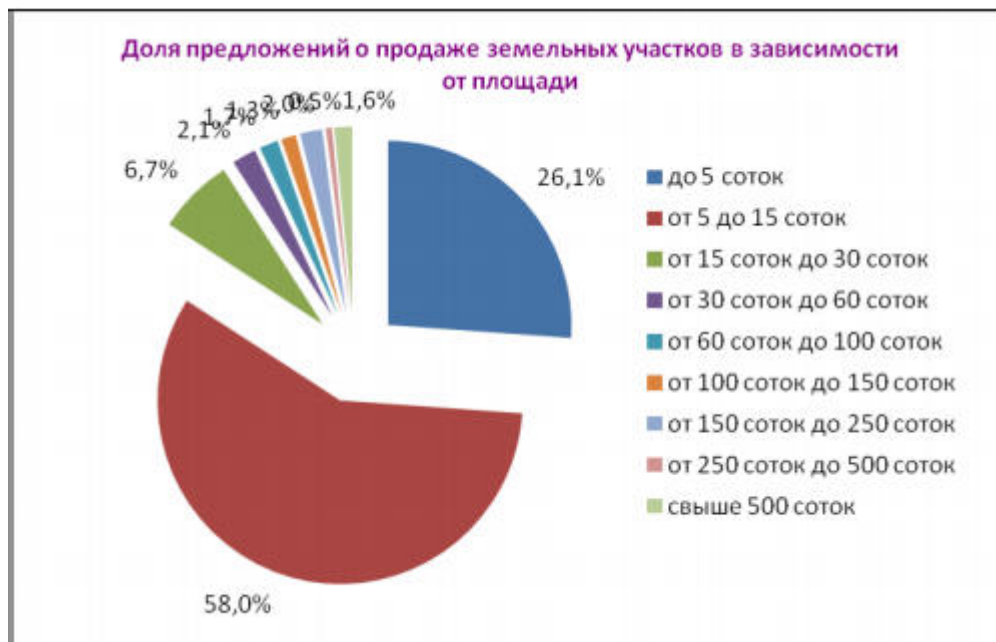


Количество предложений о продаже земельных участков в пригороде Краснодара достигло показателя в 30,51 %, когда как в городе оно составило 69,49 % соответственно.

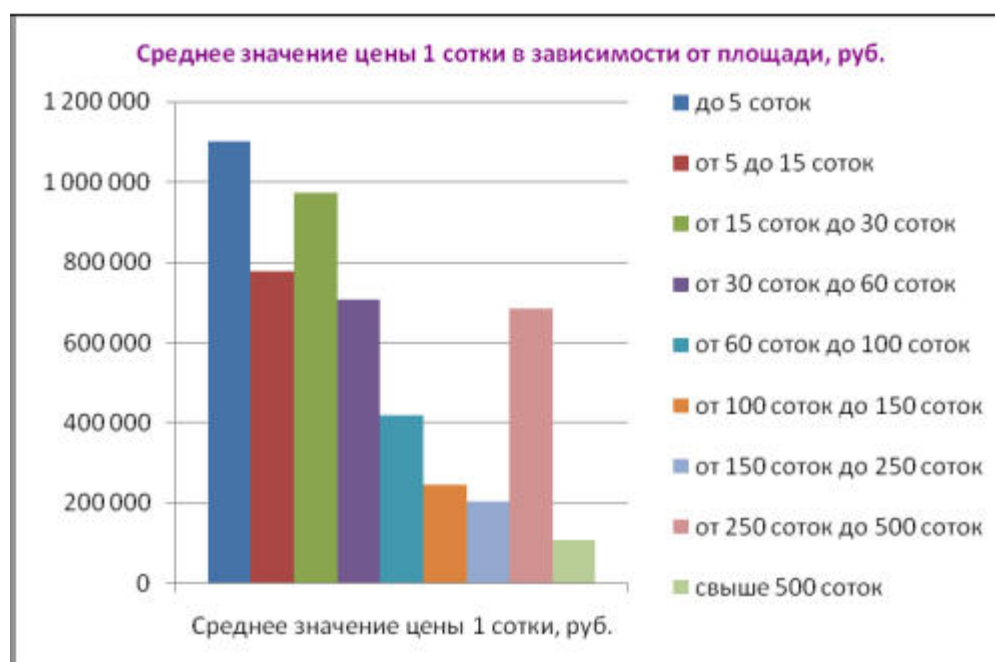


Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 5 до 15 соток. Количество предложений по данному параметру составило 58 %. На втором месте – земельные участки, площадью до 5 соток, - 26,1 %. Доля предложений о продаже участков, площадью 15 – 30 соток, составляет 6,7 %. Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- от 30 соток до 60 соток - 2,1%
- от 60 соток до 100 соток - 1,7%
- от 100 соток до 150 соток - 1,3%
- от 150 соток до 250 соток - 2,0%
- от 250 соток до 500 соток - 0,5%
- свыше 500 соток - 1,6%



Среднее значение цены 1 сотки земельных участков Краснодара в зависимости от площади составило:



В таблице представлены земельные участки, предлагаемые к продаже в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки.

Таблица 9

№ п/п	Категория земель	Местоположение (район, улица)	Площадь, сот.	Стоимость з/у, руб.	Стоимость 1 сотки, руб.	Источник информации
1	Земли населенных пунктов	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Богдана Хмельницкого	14	14 000 000	1 000 000	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_648819894
2	Земли населенных пунктов	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Большевик	8,7	11 000 000	1 264 368	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot_izhs_898865243

		ская				
3	Земли населенных пунктов	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Яхонтовая	8	8 500 000	1 062 500	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1164335626
4	Земли населенных пунктов	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	10	6 000 000	600 000	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_954268503
5	Земли населенных пунктов	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Богдана Хмельницкого	9	12 000 000	1 333 333	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_767775616
6	Земли населенных пунктов	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Звенигородская	10	6 500 000	650 000	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_387693740
Среднее значение стоимости 100 кв. м., руб.					985 034	

Из таблицы виден достаточно значительный разброс цен, диапазон разброса составляет 600 000 руб. – 1 333 333 руб. за сотку, среднее значение составляет 985 034 руб./сот. Разброс цен объясняется тем, что представленные в таблице земельные участки наивысшей ценовой категории расположены в районах с максимально обеспеченной инфраструктурой и охарактеризованы сверхудобством использования (угловой участок или фасад на оживленную магистраль) или наличием согласованной и утвержденной разрешительной документации на коммерческое строительство. Стоимость таких участков ориентирована на верхнюю часть ценового диапазона.

Участки средней ценовой категории потенциально могут быть задействованы для коммерческого использования, зачастую предназначены для ИЖС и охарактеризованы хорошим местоположением и хорошей обеспеченностью инфраструктурой.

Земельные же участки из нижней части ценового диапазона охарактеризованы удовлетворительным или окраинным положением, наличием неудобств использования по назначению, удовлетворительным уровнем развития социальной и инженерной инфраструктур и прочих негативных факторов.

Необходимо также заметить, что кроме указанных, основными ценообразующими факторами рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества – рынка земельных участков также являются: вид права на землю, площадь земельного участка (размер), наличие строений и обременений, категория земель - разрешённое использование, наличие подъездных путей и рельеф.

В результате телефонного опроса риелторов, агентов, собственников и прочих субъектов рынка земельных участков данного региона, экспертом было выяснено, что спрос и предложение в данном сегменте рынка индивидуализированы и не взаимозаменяемы, что затрудняет сбалансированность и пропорциональность. Величина, как спроса, так и предложения на объекты недвижимости во многом определяется перечисленными выше основными ценообразующими факторами, не являющимися исчерпывающими. Например, не вошли политические, глобально-экономические, национальные и культурные факторы, а также традиции и стереотипы поведения населения, оказывающие весьма существенное влияние на ожидания и предпочтения участников

рынка, а следовательно, и на спрос и предложение. Взаимодействие таких факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости, поэтому в настоящее время на рынке существует значительное превышение предложения по сравнению с потребительским спросом.

Таким образом, на основании имеющийся информации об объекте оценки, на основании проведённого анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что рассматриваемый в данном исследовании земельный участок относится к ценовой категории выше средней, что соответствует сложившейся на дату оценки конъюнктуре рынка. К расчету принимаем объекты сопоставимые с объектом оценки по местоположению и возможности использования. Срок экспозиции аналогичных объектов составляет не менее 12 месяцев, скидка на торг колеблется в диапазоне 7-12%.

Анализ основных ценообразующих факторов

Скидка на торг. В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости «Том 3. Земельные участки. Издание четвертое актуализированное и расширенное». Авторы: к.т.н, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. – Нижний Новгород, 2016 г. скидка на торг для земельных участков составляет 9,7%.

9.1.1. Активный рынок			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 77			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

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.

Вид права. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том III. Земельные участки. Издание четвертое актуализированное и расширенное». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Нижний Новгород, 2016 г. (таблица 41):

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Влияние размера участка. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том III. Земельные участки. Издание четвертое актуализированное и расширенное». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Нижний Новгород, 2016 г. (таблица 53):

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

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 отчете 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 10

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_305m2_dzerzhinskogo_33_217951281	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_500_m_829357980	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12777_m_1144268977
Цена аренды, руб. в месяц	Определяется	240 000	350 000	870 000
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. Краснодар, ул. Дзержинского, 157	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского
Тип аренды	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)
Общая площадь, м2	2702,71	305	500	1277,7
Техническое состояние	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Вид внутренней отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица 11

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды, руб. в месяц	Определяется	240 000	350 000	870 000
Общая площадь, м2	2702,71	305	500	1277,7
Цена аренды, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Обстоятельства	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

совершения сделки				
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
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	787	700	681
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Влияние размера (общая площадь, м2)	2702,71	305	500	1278
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Тип аренды	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)	Долгосрочная (1 год)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Техническое состояние	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %		0%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Вид внутренней отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	Определяется	787	700	681
Среднеарифметическое значение, руб./м2 в месяц			723	

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

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. Сравнимые 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 8 676 руб./кв.м/год. В ставку входит право пользования земельным участком под зданием, в котором помещения расположены.

Таблица 12

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	2	3
1	Площадь здания, кв.м	2702,71
2	Арендная ставка, руб./кв.м./ год	8 676
3	Потенциальный валовой доход, руб.	23 448 712

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 – 9% (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):

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{ПН}) - \text{ОР} \quad (4)$$

Таблица 13

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	2	3
1	Площадь здания, кв.м	2 702,71
2	Арендная ставка, руб./кв.м./ год	8 676
3	Потенциальный валовой доход, руб.	23 448 712
4	Потери от недоиспользования, %/год	9
5	Потери от недоиспользования, руб./год	2 110 384
6	Действительный валовой доход от эксплуатации единого объекта недвижимости, руб./год	21 338 328
7	Операционные расходы, % от ПВД	18
8	Операционные расходы, руб.	4 220 768
9	Чистый операционный доход, (ДВД- ОР), руб./год	17 117 560

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 (Rоб) – позволяет перевести поток будущих доходов в текущую стоимость объекта по формуле:

$$C_{об} = ЧОД/R_{об} \quad (5)$$

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 собственностью будут снижаться устойчиво-умеренными темпами (не меньше чем на - $\Delta 10\%$ 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, чтобы подчеркнуть отличительную особенность недвижимости от других финансовых инструментов.

Факторы несистематического риска, влияющие на объект оценки

Таблица 14

№ 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	2	4	2	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог	2	8	6	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма						16				
	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:

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

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

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 недвижимости.

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

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

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

Метод Хаскольда применяется в тех случаях, когда по экспертному заключению Оценщика ожидается получение постоянных доходов в течение оставшегося периода владения объектом недвижимости, 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:

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

$$ОСЭЖ = (0,80 - 0,09) / 1 \times 100 = 71 \text{ год.}$$

$$R_{of} = CFF(14,12;71) = 0,001\%$$

Итоговый расчет коэффициента капитализации

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

$$R_{об} = R_{он} + R_{of} = 11,9\% + 0,001\% = 11,9\%$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 15

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	2	3
1	Чистый операционный доход, руб./год	17 117 560
2	Ставка капитализации, %	11,90%
3	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	143 845 041

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

143 845 041 (сто сорок три миллиона восемьсот сорок пять тысяч сорок один) рубль.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

В связи с несовершенством рынка недвижимости и отсутствием прямой зависимости арендной ставки и рыночной стоимости объектов недвижимости доходный подход не всегда отражает реальную стоимость объекта недвижимости. В рамках данного расчета результат, полученный доходным подходом не сопоставим с результатами затратного и сравнительного подходов. Полученный результат доходного подхода не принимается к согласованию, чтобы не исказить итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

12.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход предполагает оценку объектов недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке имущества обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на создание идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Алгоритм применения затратного подхода, в данном отчете, включает в себя следующие этапы:

1. Оценка рыночной стоимости прав землепользования.
2. Определение стоимости замещения объекта как нового.
3. Определение совокупного износа.
4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого имущества на основе затратного подхода.

12.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при

наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р) оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

12.2.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Затратный подход к оценке земли не применим, однако отдельные элементы затратного подхода, например, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться в методе остатка и методе выделения.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо учитывать их в процессе оценки ее стоимости: земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно,

на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

12.2.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Доходный подход включает три метода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Методы расчета стоимости доходным подходом не применялись, так как рынок недвижимости Ростовской области земельными участками, сдаваемыми в аренду на рыночных

условиях, не представлен, невозможно с достаточной точностью определить величину земельной ренты. Единственным арендодателем на рынке земли выступает государство, установленные ставки аренды земельных участков которого не отражают рыночную ситуацию. Таким образом, метод капитализации земельной ренты в данном отчете не применялся.

Одним из методов доходного подхода является техника «остатка для земли». При проведении расчетов данным методом используется дисконтирование каждого из видов доходов и расходов за весь период, а «остаток для земли» определяется как разница между приведенной на момент оценки текущей стоимостью всех доходов и соответствующей суммой расходов. С математической точки зрения такая техника имеет принципиальный недостаток, поскольку из одной величины, определенной с достаточно большой погрешностью, вычитается величина того же порядка, также имеющая высокую погрешность. Поскольку остаток существенно меньше этих величин, то погрешность его определения может многократно превышать погрешности расчета исходных данных. Некоторого снижения погрешности можно добиться, выявив корреляции изменения основных составляющих доходов и расходов, если они имеют один и тот же знак. На практике погрешность подобных расчетов может составлять десятки процентов, поэтому техника «остатка для земли» для аналогичных объектов не применяется.

12.2.1.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Данный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает методы сравнения продаж, выделения и распределения.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий

скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проведена с использованием сравнительного подхода методом сравнения продаж.

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

Оценщиками было выбрано три наиболее подходящих аналога, которые условно обозначены под номерами 1-3. Наиболее подходящей единицей сравнения в данном случае служит стоимость 100 м² площади земельного участка.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены ниже в таблице.

Таблица 16

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_6 48819894	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot_izhs_8 98865243	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_11 64335626
Цена предложения, руб.	Определяется	14 000 000	11 000 000	8 500 000
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Площадь земельного участка, 100 кв. м	9,94	14	8,7	8
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Богдана Хмельницкого	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Большевистская	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Яхонтова
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы	ИЖС (возможно использование под коммерцию)	ИЖС (возможно использование под коммерцию)	ИЖС (возможно использование под коммерцию)
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица 17

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб.	Определяется	14 000 000	11 000 000	8 500 000
Скидка на торг, %		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена продажи, руб.		12 642 000	9 933 000	7 675 500
Площадь земельного участка, 100 кв. м	9,94	14	8,7	8
Цена предложения, руб./100 кв. м		903 000	1 141 724	959 438
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		-24%	-24%	-24%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	686 280	867 710	729 173
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	686 280	867 710	729 173
Дата предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	686 280	867 710	729 173
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Богдана Хмельницкого	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Большевистская	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Яхонтова
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	686 280	867 710	729 173
Влияние размера (площадь, 100 кв. м)	9,94	14	8,7	8
Корректировка, %		11%	0%	0%
Скорректированная	Определяется	761 771	867 710	729 173

цена продажи, руб./100 кв. м				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	761 771	867 710	729 173
Назначение	Для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы	ИЖС (возможно использование под коммерцию)	ИЖС (возможно использование под коммерцию)	ИЖС (возможно использование под коммерцию)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	761 771	867 710	729 173
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	761 771	867 710	729 173
Среднеарифметическое значение, руб./100 кв. м			786 218	

Первая поправка корректирует цену продажи сопоставимого объекта. Вторая поправка корректирует скорректированную цену, а не первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Обоснование корректировок:

1. Скидка на торг. Основываясь на анализе ценообразующих факторов, величина корректировки на торг была принята на уровне среднего значения приведенного диапазона – **9,7%**.

2. Вид права. В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том III. Земельные участки. Издание четвертое актуализированное и расширенное». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Нижний Новгород, 2016 г. (таблица 41) отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,76. Таким образом, для объектов-аналогов вводится понижающая корректировка в размере 24%.

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

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

5. Влияние размера участка. Основываясь на анализе ценообразующих факторов, величина корректировки составляет:

Таблица 18

Наименование земельного участка	Параметр	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0127002:7	Корректировка, %	11%	0%	0%

6. 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.

7. Категория земель. Все сравниваемые объекты отнесены к землям сельскохозяйственного назначения. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

8. Назначение. Стоимость участка определяется не столько формальным разрешенным использованием (закрепленное документально), сколько фактическим (для свободного земельного участка потенциально возможным). Согласно ст. 37 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ, (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и подлежит обсуждению на публичных слушаниях, при этом затраты, связанные с данной процедурой незначительны и ограничиваются, как правило, подачей объявления в местную газету и сбором необходимой документацией. Корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

9. Инженерные коммуникации. Декларируемые продавцами подключения отражены на их собственное усмотрение, а в реальности не формируют стоимость, поскольку даже фактически существующие подключения, не представляют полезности для инвестора. Для инвестора/покупателя важна лишь возможность реализации таких подключений, так как потребность в сетях рассчитывается исходя из параметров конкретного объекта капитального строительства (который предполагает возводить покупатель, а не продавец), уже исходя из расчетных значений потребления, формируется стоимость подключения к сетям. Таким образом, корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет:

7 815 007 (семь миллионов восемьсот пятнадцать тысяч семь) рублей.

12.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК НОВОГО

Полная стоимость замещения (восстановительная стоимость) – это стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

В данной оценке расчет восстановительной стоимости объекта оценки основан на стоимости замещения.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- Метод сравнительной единицы.
- Метод разбивки по компонентам.
- Расчетно-индексный метод.
- Метод количественного обследования.

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран **метод сравнительной единицы**.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – Укрупненные показатели восстановительной стоимости, и т.д.).

Расчет стоимости объекта недвижимости, может быть произведен по следующей формуле:

$$C_o = C_{ед} \times S \times K_n \times K_v \times ПП, \quad (16)$$

- где: C_o – стоимость оцениваемого объекта;
 $C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения;
 K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$);
 K_v – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;
ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (инвестора) (%).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем), сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики. Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта будет считаться стоимостью замещения.

Для определения стоимости замещения оцениваемого имущества в рамках затратного подхода были использованы следующие нормативные документы:

1. Ко-Инвест, 2009 год. Справочник оценщика. Общественные здания.
2. Информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 97, октябрь 2016 года.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$$\text{ПП} = \Sigma(\text{R}) + \text{R безриск}, \quad (17)$$

где: ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
 $\Sigma(\text{R})$ – суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;
R безрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Определение базовой безрисковой ставки

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 несистематического риска вложений в объект оценки

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 данного финансового инструмента.

Факторы, влияющие на величину несистематического риска и его расчет

Таблица 19

№ 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	2	4	2	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог	2	8	6	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма					16					
	Количество факторов					8					
	Средневзвешенное значение					2,00%					

Таким образом, значение прибыли предпринимателя составит: $7,75 + 2,00 = 9,75\%$ или округленно **10,0%**.

Расчет по оценке рыночной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов как новых выполнен ниже в таблицах.

Таблица 20

№ п/п	Обозначение (Ко-Инвест)	Наименование объекта	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, м3	Единичная стоимость здания, руб./м2	Климатический коэффициент	Индекс пересчета 01.01.2009-дата оценки	ПП	Стоимость замещения объекта как нового, руб.
1	Ко-Инвест 2009 «Общественные здания, расценка № ОЗ.3.3.052	Торгово-офисное здание, литер А	2013	2702,71	14 224	9 394,00	0,94	1,787	1,1	246 897 897
		Итого:		2702,71						246 897 897

12.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический,
- функциональный,
- внешний.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Признаками **функционального износа** в оцениваемом объекте недвижимости, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

При выявлении всех обозначенных видов износа говорят об общем накопленном износе объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Определение физического износа

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- 1) нормативный.
- 2) стоимостной.

- 3) метод срока жизни.
- 4) метод натурального обследования.

1. Нормативный метод. Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В данных документах представлена характеристика физического износа конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ определяется по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n F_i \times L_i \right] / 100, \quad (18)$$

где: F_{ϕ} – физический износ здания, (%).

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента (%).

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания/ сооружения.

n – количество конструктивных элементов в здании/ сооружении.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в %) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, – по их сметной стоимости.

2. Стоимостной метод. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

3. Метод срока жизни. Данный метод позволяет определить величину физического износа объекта недвижимости в зависимости от срока его эксплуатации.

Суть данного метода можно выразить следующей формулой:

$$\text{ФИ} = (\text{ХВ} / \text{ФЖ}) \times 100\%, \quad (19)$$

где: ФИ – износ в процентах;

ХВ – хронологический возраст объекта;

ФЖ – типичный срок физической жизни объекта (устанавливается нормативно).

При этом физический износ может рассчитываться как для отдельных конструктивных элементов с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта в целом.

Данный метод дает более точные результаты при использовании в расчетах эффективного возраста, определение которого базируется на экспертизе оцениваемого имущества и предположения, что эффективный возраст объекта (зависит от его внешнего вида, технического состояния и т.д.) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей

восстановительной стоимости.

4. Метод натурального обследования. Данный метод предполагает определение физического износа на основе экспертного заключения, составленного по результатам физической инспекции.

Показатели физического износа объектов недвижимости устанавливаются оценщиками по данным актов общего осмотра зданий и сооружений применительно к ВСН 53-86(р) и в соответствии с удельными весами отдельных конструктивных элементов объектов в соответствии с укрупненными показателями восстановительной стоимости.

Определение физического износа торгового-офисное здание, литер А

Таблица 21

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельные веса отдельных конструктивных элементов, %.	Физический износ конструктивных элементов, %.	Удельный физический износ конструктивных элементов, %.
1	Подземная часть включая фундаменты	5,1	5	0,26
		3,39		
2	Стены наружные с отделкой	11,84	5	0,59
3	Внутренние стены и перегородки	4,61	5	0,23
4	Перекрытия и покрытия	9,5	5	0,48
5	Кровля	1,8	5	0,09
6	Окна и двери	3,65	10	0,37
7	Полы	6,6	10	0,66
8	Отделка потолков и внутренних стен и перегородок	5,28	10	0,53
9	Прочие конструкции	6,34	10	0,63
10	Специальные конструкции	8,8	10	0,88
11	Инженерные системы	33,09	10	3,31
	Итого	100		8,02

Определение функционального износа

Признаками функционального износа (морального устаревания) в оцениваемом объекте недвижимости, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В зависимости от физической возможности и экономической целесообразности устранения причин, вызвавших функциональный износ, его подразделяют на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ обычно определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов.
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов.
- сверхулучшениями.

Неустраняемый функциональный износ обычно вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Прежде всего экономическая нецелесообразность проведения затрат на устранение этих недостатков позволяет судить о признаке именно неустраняемого функционального износа. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В данном случае этот вид износа, по мнению Оценщиков, отсутствует, так как оцениваемый объект по своим объемно-планировочным решениям и конструктивным особенностям соответствует наиболее эффективному использованию.

Определение внешнего (экономического) износа

Данный вид износа обусловлен местоположением объекта и сопровождается объекта в глазах потенциального покупателя, снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность.

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

В данном случае этот вид износа, по мнению Оценщика, отсутствует, так как местоположение оцениваемого имущества не позволяет судить о возможном ухудшении рыночного окружения оцениваемого имущества.

Итоговый расчет совокупного износа

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то, наряду с указанными частными его видами, учитывается также и совокупный износ или обесценение (S) по формуле:

$$S = 1 - (1 - F) \times (1 - V) \times (1 - E), \quad (20)$$

где: F, V, E - выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения - физического, функционального, внешнего.

Таблица 22

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Стоимость замещения объекта как нового, руб.	Физический износ, %	Физический износ в денежном выражении, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Торгово-офисное здание, литер А	2013	2702,71	246 897 897	8,02	19 797 508	227 100 389
	Итого:		2702,71	246 897 897		19 797 508	227 100 389

12.2.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

На основании проведенного анализа заполняется итоговая таблица расчета стоимости объекта оценки затратным подходом:

Таблица 23

№ п/п	Наименование показателей	Значение, руб.
1	Рыночная стоимость прав землепользования	7 815 007
2	Остаточная стоимость объектов	227 100 389
	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу (1+2)	234 915 396

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная на основе затратного подхода, на дату оценки составляет:

234 915 396 (двести тридцать четыре миллиона девятьсот пятнадцать тысяч триста девяносто шесть) рублей, в том числе НДС.

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 24

Номера объектов	Объект оценки	Объект №3	Объект №3	Объект №3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1et_440kv.m.torgovoe_s_arendatorami_924596427	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_390_m_1103556075	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?q=%D0%B4%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE&f=579_5957-5959-5960
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	35 000 000	35 000 000	30 000 000
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, м ²	2702,71	440	390	440
Площадь земельного участка, 100 кв. м.	9,94	6,0	6,0	0,0
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Улучшенный	Улучшенный	Улучшенный	Улучшенный
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Результаты сравнительного анализа продаж приведены ниже в таблице.

Таблица 25

Номера объектов	Объект оценки	Объект №3	Объект №3	Объект №3
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	35 000 000	35 000 000	30 000 000
Площадь земельного участка, 100 кв. м.	9,94	6,00	6,00	0,00
Стоимость 100 кв.м. з/у, руб. (расчет стоимости земельного участка представлен в таблице 26)		1 034 497	1 034 497	1 034 497
Стоимость земельного участка, руб.		6 206 984	6 206 984	0
Стоимость объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, руб.	Определяется	28 793 016	28 793 016	30 000 000
Скидка на торг, %		-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена продажи, руб.		33 950 000	33 950 000	29 100 000
Общая площадь, м2	2702,71	440	390	440
Цена продажи, руб./1 м2		77 159	87 051	66 136
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	77 159	87 051	66 136
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	77 159	87 051	66 136
Дата продажи/предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	77 159	87 051	66 136
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	77 159	87 051	66 136
Влияние размера (общая площадь, 1 м2)	2702,7	440	390	440
Корректировка, %		-5,66%	-5,66%	-5,66%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2		72 838	82 176	62 432
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	72 838	82 176	62 432
Вид внутренней отделки	Улучшенный	Улучшенный	Улучшенный	Улучшенный
Корректировка, руб./1 м2		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	72 838	82 176	62 432
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	72 838	82 176	62 432
Среднеарифметическое значение, руб./1м2		72 436		
Стоимость объекта оценки без учета земли, руб.		2 702,71 кв.м. x 72 436 руб./кв.м. = 195 773 502 руб.		
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (п. 12.2.1.3 настоящего отчета)		7 815 007 руб.		
Рыночная стоимость объекта недвижимости в том числе земельного участка, руб.		195 773 502 руб. + 7 815 007 руб. = 203 589 409 руб.		

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 расчета стоимости земельных участков объектов-аналогов.

Таблица 26

Номера объектов	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена предложения, руб.	Определяется	14 000 000	11 000 000	8 500 000
Скидка на торг, %		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена продажи, руб.		12 642 000	9 933 000	7 675 500
Площадь земельного участка, 100 кв. м	6,69	14	8,7	8
Цена предложения, руб./100 кв. м		903 000	1 141 724	959 438
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	903 000	1 141 724	959 438
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	903 000	1 141 724	959 438
Дата предложения	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.	Июль, 2017 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	903 000	1 141 724	959 438
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 157/1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Богдана Хмельницкого	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Большевикская	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского/Яхонтовая
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	903 000	1 141 724	959 438
Влияние размера (площадь, 100 м ²)	6,69	14	8,7	8
Корректировка, %		11%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	1 002 330	1 141 724	959 438
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	1 002 330	1 141 724	959 438
Разрешенное использование	Для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы	ИЖС (возможно использование под коммерцию)	ИЖС (возможно использование под коммерцию)	ИЖС (возможно использование под коммерцию)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	1 002 330	1 141 724	959 438

Инженерные коммуникации	Имеется возможность подключения	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./100 кв. м	Определяется	1 002 330	1 141 724	959 438
Среднеарифметическое значение, руб./100 кв. м			1 034 497	

Обоснование корректировок представлено в п. 12.2.1.3 отчета.

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. 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 27

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 1,06/1, таким образом, величина корректировки составит: $1-(1/1,06)*100\% = 5,66\%$

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:

203 589 409 (двести три миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч четыреста девять) рублей.

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 трехбальной системе:

Таблица 28

Критерий	Подход к оценке	
	Затратный	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	1	2

0 – наличие значительных составляющих, 1 – наличие незначительных составляющих, 2 – отсутствие составляющих.		
Итого	6	14
Сумма баллов		20
Вес подхода	30%	70%

Результаты согласования всех подходов к оценке сведены ниже в таблицу.

Таблица 29

Подход оценки	Полученный результат при использовании каждого подхода, руб.	Вес каждого подхода в итоговой величине стоимости, %	Стоимость каждого использованного подхода, руб.
Доходный подход	Обоснованный отказ	-	-
Затратный подход	234 915 396	30	70 474 619
Сравнительный подход	203 589 409	70	142 512 586
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		100	212 987 205

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:

212 987 205 (двести двенадцать миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч двести пять) рублей.

Таблица 30

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 23:43:0127002:4 площадью 994 кв.м.	7 815 007
2	Торгово-офисное здание, литер А, общей площадью 2 702,71 кв. м.	205 172 198
	Итого:	212 987 205

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 подходов 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%: 212 987 205 рублей.

Двести двенадцать миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч двести пять рублей.

Таблица 31

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 23:43:0127002:4 площадью 994 кв.м.	7 815 007
2	Торгово-офисное здание, литер А, общей площадью 2 702,71 кв. м.	205 172 198
	Итого:	212 987 205

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

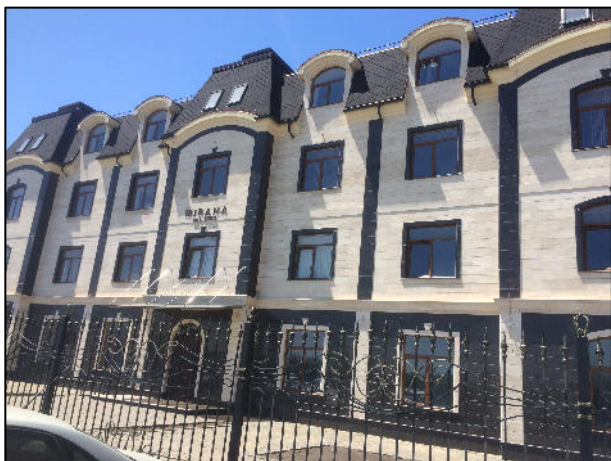


Фото 1.

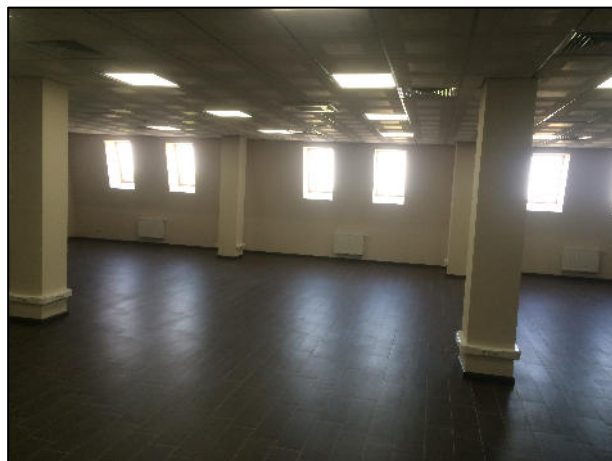


Фото 2.

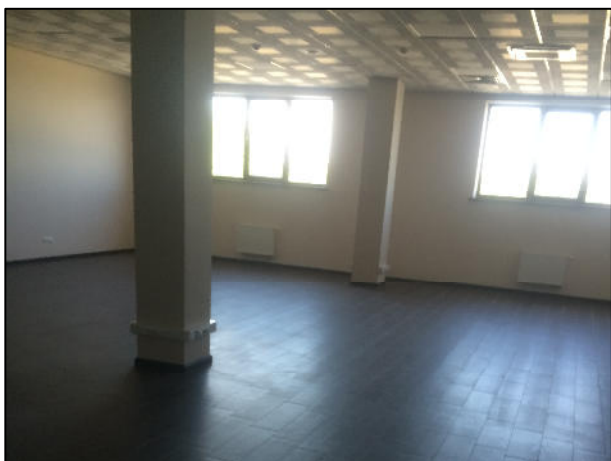


Фото 3.



Фото 4.

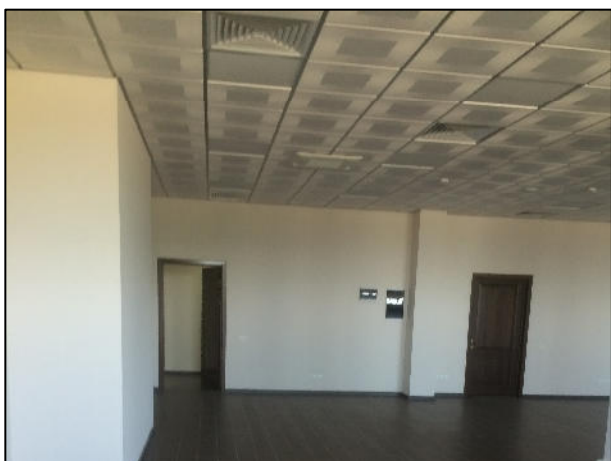


Фото 5.

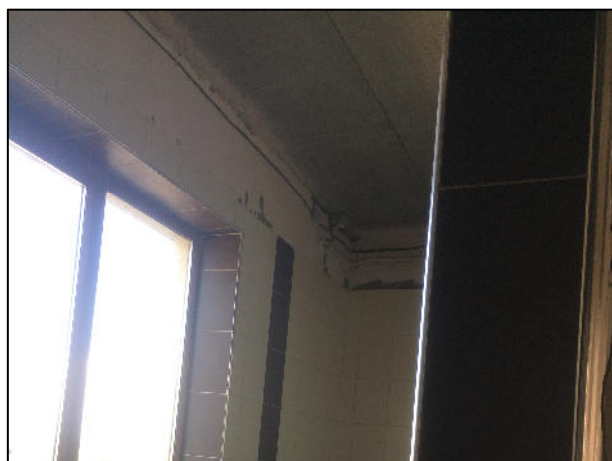


Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Источники информации)

★ **Офисные помещения, 440 м², этаж**

30 000 000 ₽

№ 788263185, размещено вчера в 20:15 [2639 \(+4\)](#)



8 918 473-69-94

Написать сообщение
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Частное лицо
Подтвержден
На Avito с октября 2011

Контактное лицо
Галина

Адрес
Краснодарский край, Краснодар р-н
Западный, ул. Дзержинского, 7



Площадь: 440 м²



★ **Офисные помещения, 440 м², этаж** 30 000 000 ₽

Галина

8 918 473-69-94

Написать сообщение



Площадь: 440 м²

Адрес: Краснодар, р-н Западный, ул. Дзержинского, 7 [Посмотреть карту](#)

Продаю 5 и/или 6 этаж в действующем 7-ми этажном нежилом офисном здании.

Площадь 5-го этажа - 453,6 кв.м., стоимость 30 млн./руб.

Площадь 6-го этажа - 438,3 кв.м., стоимость 30 млн./руб.

На этаже - кабинетно-офисная система расположения помещений, два санузла, коридор, техпомещения. Все офисные помещения этажа сдаются в аренду. Среднегодовая заполненность здания/этажа арендаторами - 95%. В настоящий момент все офисы сданы, дополнительных вложений не требуют. Здание угловое - фасад выходит на ул. Дзержинского, правая часть здания выходит на ул. Морская. Витражное остекление.

Все коммуникации (действующие договора - заведено в здание):

электричество (2 ввода - всего 300 кВт);

водоснабжение/водоотведение;

отопление центральное (своя котельная);

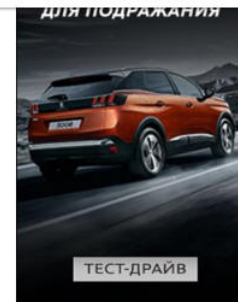
кондиционирование - система "чиллер-фанкойл".

В офисах стоит отопительно-охладительная система типа "фанкойл", каждый офис дополнен сплит-системой.

Пожарная сигнализация, система пожаротушения, видеонаблюдение.

В здании заведено несколько интернет-провайдеров.

Обслуживанием помещений может продолжаться заниматься продавец



https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_440_m_etazh_788263185

Отдельно стоящее, 390 м²

35 000 000 ₽

№ 1103556075, размещено 6 июля в 12:52 | 585 (+10)



8 989 270-80-08

Агентство
АЯКС-Риэлт
На Avito с октября 2012
Контактное лицо
Департамент коммерческой недв.
Адрес
Краснодарский край, Краснодар р-н
Центральный, ул им Дзержинского

АЯКС-Риэлт
ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ (группа компаний
«Аякс-риэлт»)



893 объявления агентства

Франшиза пекарни
«ДОБРОПЕК»
Франшиза пекарни.рф



Площадь: 390 м²

Адрес: Краснодар, р-н Центральный, ул им Дзержинского

[Посмотреть карту](#)

Продается здание отдельно стоящее 430м2, земельный участок
собственность 6 соток, здание угловое, фасад на проезжую часть, парковка,
60 кВт электричества, канализация септик, вода центральная. **Федеральные
арендаторы сетевые.** Большой пешеходный и автомобильный трафик.

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_390_m_1103556075

Здание 1эт. 440кв.м.торговое с арендаторами

35 000 000 ₽

№ 924596427, размещено 5 июля в 10:02 | 633 (+7)



8 918 955-96-04

Напишите, чтобы перейти в профиль.

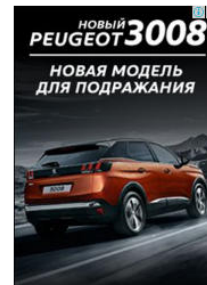
Агентство
Елена
Подтвержден
На Avito с мая 2011
Контактное лицо
Елена
Адрес
Краснодарский край, Краснодар р-н
Прикубанский, Дзержинского-Ейское шоссе

Площадь: 440 м²

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, Дзержинского-Ейское шоссе

[Посмотреть карту](#)

Продам фасадное 1эт. здание 440кв.м. Поделено на 3 помещения.(80+53+307)
Сдано трем сетевым арендаторам. 3.у 6сот. и здание в собственности. На
каждое помещение отд.св-во. Возможен выкуп каждого помещения в
отдельности, либо все здание в целом. 50кВт.



https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1et_440kv.m.torgovoe_sarendatorami_924596427

Надежный | https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_305m2_dzerzhinskogo_33_217951281 | Назад Следующее →

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

★ Сдам офис 305м2. Дзержинского 33

№ 217951281, размещено 21 июня в 09:34 | 1816 (+4)

240 000 ₪ в месяц
Залог не указан


8 918 384-58-88

Написать сообщение

Агентство
Хозяин, не агентство
Подтвержден
На Avito с октября 2012

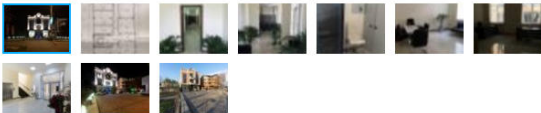
Адрес
Краснодарский край, Краснодар р-н Западный, Дзержинского 33

Экспресс Офис
гипермаркет офисной мебели
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ
В КРАСНОДАРЕ



Надежный | https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_305m2_dzerzhinskogo_33_217951281 | Написать сообщение

★ Сдам офис 305м2. Дзержинского 33 240 000 ₪ в месяц Хозяин, не агентство 8 918 384-58-88



Площадь: 305 м², Класс здания: а

Адрес: Краснодар, р-н Западный, Дзержинского 33 [Посмотреть карту](#)

Сдается офисное помещение, 1 линия одной из центральных дорог города, площадью 305м2. (9 просторных кабинетов) на 3 этаже .С внутренней отделкой, подключенными коммуникациями в административно офисном здании класса А ,здание оборудованно камерами видео наблюдения, сигнализация,пожарная сигнализация,лифт, а так же имеет огороженный периметр гостевой парковки, район Авроры Ул.Дзержинского 33, рассмотрим предложения. Собственник

Экспресс Офис
гипермаркет офисной мебели
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ
В КРАСНОДАРЕ
ул. Фурманова, д. 2/4
+7 (861) 210-09-02

8 324,00 руб 1 199,00 руб 9 190,00 руб

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_305m2_dzerzhinskogo_33_217951281

★ Офисное помещение, 1277,7 м²

№ 1144268977, размещено 1 июля в 09:46 ☎ 606 (+6)

870 000 ₽ в месяц

Залог 870 000 ₽



8 977 807-98-03

Написать сообщение

Агентство

ПАО Банк "ФК Открытие"

На Avito с сентября 2014

Контактное лицо

Константин

Адрес

Краснодарский край, Краснодар р-н
Западный, ул им Захарова, 11

ПАО Банк "ФК Открытие"

Банк «Финансовая Корпорация

★ Офисное помещение, 1277,7 м² 870 000 ₽ в месяц

Константин

8 977 807-98-03

Написать сообщение

Сдаётся в аренду офисное помещение, расположенное в Западном округе города. Помещение является отдельным 4-этажным зданием + цокольный этаж + мансардный этаж, с отдельным входом с улицы Захарова. Площади по этажам:

- цокольный этаж – 212,1 кв. м.,
- 1-й этаж – 197,6 кв. м.,
- 2-й этаж – 207,4 кв. м.,
- 3-й этаж – 204,8 кв. м.,
- 4-й этаж – 221,2 кв. м.,
- мансардный этаж – 234,6 кв. м.

Итого: 1277,7 кв. м.

На 1-м этаже ранее размещался филиал банка с оборудованным кассовым блоком, охранно-пожарной и тревожной сигнализацией и системой видеонаблюдения. Состояние – хорошее. Высокая проходимость. Имеется

Отопление частного дома

Вы легко сможете отопить свой дом без котла, радиаторов и газа!

основное-отопление.рф



Авто в лизинг для юр. лиц

Первое ТО в подарок. Минус 10% по Госпрограмме. Низкие платежи. europlan.ru

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12777_m_1144268977

★ Офисное помещение, 500 м²

№ 829357980, размещено сегодня в 15:39 👁 775 (+16)

700 ₪ в месяц за м²

Без залога



8 918 234-19-10

Написать сообщение

Агентство

Николай

Подтверждён 📞

На Avito с июля 2011

Контактное лицо

Николай

Адрес

Краснодарский край, Краснодар р-н
Западный, ул Красных Партизан, 120

★ Офисное помещение, 500 м² 700 ₪ в месяц за м²

Николай

8 918 234-19-10

Написать сообщение



Площадь: 500 м²

Адрес: Краснодар, р-н Западный, ул Красных Партизан, 120

[Посмотреть карту](#)

Сдам офисное помещение по ул. Красных Партизан, 120 (соседнее с налоговой № 4). Все коммуникации (отопление, водоснабжение, канализация). Высокая проходимость. Под бухгалтерские, юридические услуги, под рекламную, страховую деятельность, турфирму. Здание 3-х этажное. 1 этаж сдается под банковскую деятельность, под бытовые услуги, ремонт оргтехники. От собственника. Звоните или отправляйте сообщения. На втором этаже сдаю 3 помещения под бух учет. на 3 этаже 186 кв.м девять помещений и сан узел отдельный вход на этаж.



Пожаловаться

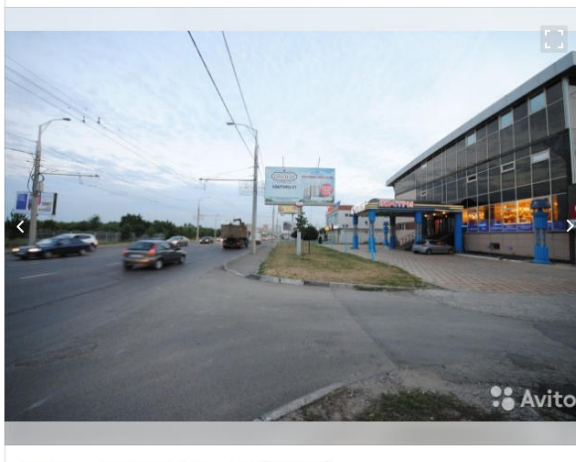
https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_500_m_829357980

★ Участок 14 сот. (ИЖС)

№ 648819894, размещено 29 июня в 20:46 👁 1802 (+5)

14 000 000 ₪

[Купить в кредит](#)



8 918 080-80-05

Написать сообщение

Продавец

Лара

Подтверждён 📞

На Avito с мая 2015


Адрес

Краснодарский край, Краснодар р-н
Прикубанский, ул Дзержинского и
ул. Богдана Хмельницкого 1



Надежный | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_648819894

Участок 14 сот. (ИЖС) 14 000 000 ₽ Лара 8 918 080-80-05 Написать сообщение



Кадастровый номер 23:43:012****:* проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для индивидуального жилищного строительства;
Площадь: 14 сот.

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Дзержинского и ул. Богдана Хмельницкого 1 [Посмотреть карту](#)

Продам угловой з/у по ул. Дзержинского и ул. Богдана Хмельницкого площадью 14 соток 10X20. Отличное месторасположение: рядом микрорайон "Энка", ТРЦ "Красная площадь", "Баскет-Холл". Все коммуникации на участке. ВЛАДЕЛЕЦ.

[В](#) [О](#) [F](#) [G+](#) [T](#) [G](#) [D](#) [S](#) [D](#) [D](#)

[Пожаловаться](#)

НЕДВИЖИМОСТИ
21, 22, 23 июля

Недвижимость в ипотеку

В ЛАРА
СКИДКА

Только 3 дня. Черная пятница рынка недвижимости. 21-23 июля. Получи скидку!

[>](#)

https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_648819894

Надежный | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot_izhs_898865243

Участок 8.7 сот. (ИЖС) 11 000 000 ₽ [Купить в кредит](#)

№ 898865243, размещено 5 июля в 11:58 [767 \(+6\)](#)



8 989 807-00-71

Продавец **anna** [A](#)
Подтвержден [✓](#)
На Avito с апреля 2016

Адрес: Краснодарский край, Краснодар р-н Прикубанский, ул им Дзержинского

BestMebelShop.ru

-50% **MebelShop** **-50%** **MebelShop**


5 285 руб. 5 865 руб.

-50% **MebelShop** **-50%** **MebelShop**

5 585 руб. 8 995 руб.

Надежный | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot_izhs_898865243

Участок 8.7 сот. (ИЖС) 11 000 000 ₽ **anna** 8 989 807-00-71



Площадь: 8.7 сот.


Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул им Дзержинского [Посмотреть карту](#)

Продается участок с фасадом 52м, на пересечении ул. Дзержинского и Большевицкий. Есть разрешение на строительство трёхэтажного дома, возможен перевод под коммерцию. Возможен обмен, обмен на авто и тд. Реальному покупателю торг.

[В](#) [О](#) [F](#) [G+](#) [T](#) [G](#) [D](#) [S](#) [D](#) [D](#)

[Пожаловаться](#)


Похожие объявления



https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot_izhs_898865243

Надежный | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1164335626

★ **Участок 8 сот. (ИЖС)** 8 500 000 ₽
 № 1164335626, размещено 20 июня в 20:00 173 (+7)
Купить в кредит



www.avito.ru/kayan8


8 938 429-88-97

Написать сообщение

Агентство
Жилищный Центр «КАЯН»
 На Avito с марта 2014


Адрес
 Краснодарский край, Краснодар р-н
 Прикубанский, ул. Дзержинского

Жилищный Центр «КАЯН»
 Покупка, продажа, аренда недвижимости
 в Краснодаре и Адыгее Юридические
 услуги, оценка.



Надежный | https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1164335626

★ Участок 8 сот. (ИЖС) 8 500 000 ₽ Жилищный Центр «КАЯН» 8 938 429-88-97 Написать сообщение



Площадь: 8 сот.

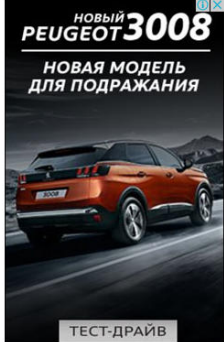
Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Дзержинского Посмотреть карту

г. Краснодар, Горхутор (ул. Дзержинского / ул. Яхонтовая), ограждение, постройка: фундамент. , Развитая инфраструктура, рядом транспорт, ТРЦ "Красная площадь", спортивный комплекс "Баскет-холл". Разрешение на строительство одноэтажного здания площадью 326 м2. Полный пакет документов. Эксклюзивное предложение

[В](#) [О](#) [F](#) [G+](#) [T](#) [E](#) [D](#) Пожаловаться

Другие объявления агентства [Жилищный Центр «КАЯН»](#)

467 объявлений агентства



ТЕСТ-ДРАЙВ

https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1164335626

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 (наименование)
переподготовки руководящих кадров и специалистов
внешней экономики академии им. В.И. Ленинского
профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности, специализация
оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от 31 января 2009 г.

удостоверяет право (сертификат - квалификацию) Терк
Витальевича
Витальевича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение деятельности в сфере профессиональная
оценка и экспертиза объектов и прав собственности
специализация: оценка стоимости предприятия (бизнеса)



Государственный директор государственной
аттестационной комиссии
Шокин
Ректор (директор) Шокин
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»



в объеме

108 часов

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

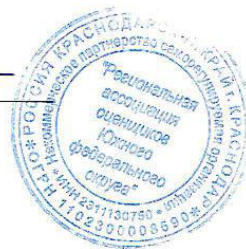
(заявитель)

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

Повторное, взамен свидетельства №459864 серия 23 АЛ от 08.05.2013 г.

Дата выдачи: 06.02.2014 г.

Документы-основания:

Договор аренды земельного участка №4300015018 от 01.10.2007 г. Дата регистрации: 23.11.2007 г. Номер регистрации: 23-23-01/317/2007-402.

Разрешение на строительство №RU 23306000-529-р от 12.11.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Мирана". ИНН 2312025830. ОГРН 1022301981228. КПП 231201001. Дата регистрации: 04.11.1992 г., наименование органа регистрации: Регистрационная палата города Краснодара. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Старокубанская, дом №118.

Вид права: собственность

Объект права:

Незавершенное строительство торгово-офисное здание, назначение: нежилое. Площадь: общая площадь застройки 596.4 кв.м. степень готовности объекта - 76%. Инвентарный номер: 86812. Литер: А.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им.Дзержинского, дом №157

Кадастровый (или условный) номер:

23:43:0127004:1270

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.12.2008 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/563/2008-232

Регистратор:

/ Носенко О. А. /

23-AM

408389



Российская Федерация
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Филиал ГУИ КК "Крайтехинвентаризация" по г. Краснодару

Форма технического паспорта
Утверждена приказом по МКХРСФСР
от 29 декабря 1971 г. №29

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Незавершенный строительством объект
назначение нежилого строения
торгово-офисное здание лит А, под/А.

округ Прикубанский

город Краснодар

улица им. Дзержинского № 157

квартал № вне/квартала

инвентарный № 86812

IV. Общие сведения

Назначение	не определено
Использование	не используется
Количество мест (мощностей)	3649,2 м2 S застр=596,4 м2
а)	_____
б)	_____
в)	_____
г)	_____

V. Исчисление площадей и Объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
A	Незавершенный строительством объект	1 эт	596,4	3,90	2326
		2-3эт	846,1	7,80	6600
над/А	Мансардный этаж		846,1	3,40	2877
под/А	подвал		801,8	3,45	2421

VI. Освидетельствование конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2008г. Число этажей 2

Группа капитальности Вид внутренней отделки штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструкт. Элемент (матер, конструкт, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поврежден к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. Элем. С поправками	Износ в %	% износа в стр. 7 к стр. 100	Тех. износ	
								Элем.	К строим
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундамент	бетонная подушка т 0,40	хорошее				0			
а) Стены и их наружная отделка	кирпичные т с 0,40	хорошее				0			
	б) Перегородки	бетонные							
	Перекрытие	чердачное							
междуэтажное		ж/бетонное				0			
надподвальное		ж/бетонное	хорошее						
Крыша									
Проемы	Полы	бетонные	хорошее			0			
	Оконные								
	Дверные								
Внутренняя отделка									
Наружная отделка									
завершенный строительством объект	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	гор. водоснабж								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифт								
газоснабжение									
Прочие работы									
Итого									

износа, приведенный к 100 по формуле: 0% процент износа $(гр\ 9) * 100$ / $удельный\ вес\ гр.7$

VI. Основание конструктивных элементов здания и определение износа

Инв. №: _____ над/А _____ Год постройки: 2008г. Число этажей: 2

Степень капитальности: _____ Вид внутренней отделки: простая

пор. №	Наименование конструктивных элементов	Описание конструкт. Элемент (матер. конструкт, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гиль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Процент в % к удельному весу	Материальное конструкт. Элем. С поправками	Износ в %	% износа к стр. гр.8 100	Тек. изм.	
									Износ в %	Элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее				0			
	б) Перегородки	бетонные								
3	Перекрытие	чердачное	металлоконструкции подшиты и утеплены	хорошее						
		междуэтажное					0			
		наяподвальное								
4	Крыша	металлопрофиль	хорошее				0			
5	Полы	бетонные	хорошее				0			
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Внутренняя отделка									
	Наружная отделка									
8	Хозостройка	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабж								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифт								
газоснабжение										
9	Прочие работы									

Итого

% износа, приведенный 0%

к 100 по формуле:

процент износа (гр 9)*100

удельный вес гр.7

VI. Основание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера прд/А Год постройки 2008г. Число этажей 2

Группа капитальности Вид внутренней отделки простая

пор. №	Наименование конструктивных элементов	Описание конструкт. Элемент (матер. конструкт, отделка и прочее)	Техническое состояние (осада, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. Элем. С поправками	Износ в %	% износа к стр./гр.х 100	Тех.изм	
									Элем	К строем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонная подушка т с 0,40	хорошее				0			
2	а) Стены и их наружная отделка	бетонные т с 0,40	хорошее				0			
	б) Перегородки	бетонные								
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное				0				
		надподвальное	ж/бетонное	хорошее						
4	Крыша									
5	Полы	бетонные	хорошее				0			
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Внутренняя отделка									
	Наружная отделка									
8	Хозпостройка	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		гор.водоснабж								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифт								
газоснабжение										
9	Прочие работы									

Итого

% износа, приведенный к 100 по формуле: 0% процент износа (гр 9)*100
удельный вес гр.7

Ием за г. юй юй с П, ия, ко П, Ю на ое ей %, г, 3-а за с 4 м д, Е в а г, с и у а

8. 1

IX. Таблица описания служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Формулы для подсчета площадей, объема		100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Формулы для подсчета площадей, объема		100	X			100	X	

X. Начисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. изм. по таблице	Поправ. стоим. (коэф) на					Стоимость измерит. с поправками	К-во площади (м2) объем (м3)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						уд.вес	гр.конт. Смет. резерв	клим. Р-н	Этажность	Объем					
A	Незавершенный строительством объект													0	
над/А	Мансардный этаж													0	
под/А	подвал													0	

III. Таблицеское описание структуры объектов

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Формулы для подсчета площадей, объема		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Формулы для подсчета площадей, объема		100	X			100	X			100	X	

IV. Наименование восстановительной и действующей стоимости здания и его частей в ценах 2002 года

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправка стоим. (коэф) на				Стоимость извирт. с поправками	К-во площади (м2)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действующая стоимость в рублях
					Уд. вес	гранит.	взлом р-н						

лем
за
г.
вой
ной
.. с
ль,
ля,
нко
ль,

Ю
на
юе

тей
%,
уг,
23-
ра

ва
с
94
эм

да,
Е
в
да

а,
с
м
ту
я

й
и
а,

з

9 1

Приложение №2
 Иллюстрация к плану строительства, расположенного в г. Краснодаре,
 в отношении территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Краснодарского края

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре,

по улице _____ дом № _____ кв. № _____

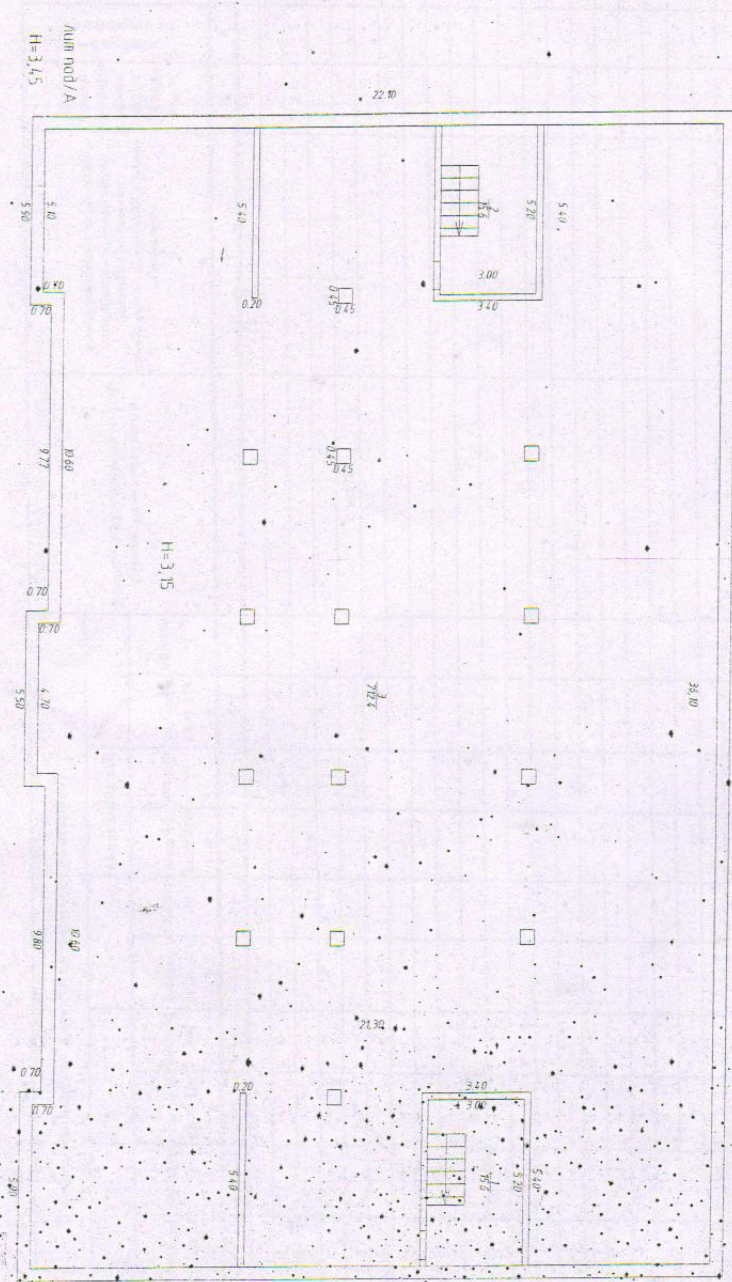
157

квартал № _____

Лист по плану	Этаж (начиная с 1-го)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строения, комнаты, кухни, коридор и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, ванная, туалет, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах							Высота помещений по допустимому внутреннему обмеру				
						без назначения			используемая								
						основная	дополнительная	и др.	основная	дополнительная	и др.	и др.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
								15,6								15,6	3,15
								712,4								15,6	712,4
					Итого			743,6								743,6	

по ул. им. Дзержинского 107
 Москва 12500

11



по ул. Минской 107
 Масштаб 1:200
 Подвал



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Предложение
на проектирование и выполнение работ по
выполнению проектных работ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице _____

им. Дерзавинского _____

дом № 157

квартира № _____

инс/квартира _____

Литер по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строению, корпусу, корпусу и т.д.	Наименование частей помещения: жилая комната, кабинет, помещение, детская комната, балкона, лоджия, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах												Итого по внутреннему обмеру
						основной для	вспомогательной	основной для	вспомогательной	основной для	вспомогательной	основной для	вспомогательной	основной для	вспомогательной	основной для	вспомогательной	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
			1					512,9								512,9	3,60	
			2					16,6								16,6		
			3					16,6								16,6		
					Итого			546,1								546,1		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Примечание №1
На нежилых жилых строениях, являющиеся
строениями нежилых помещений

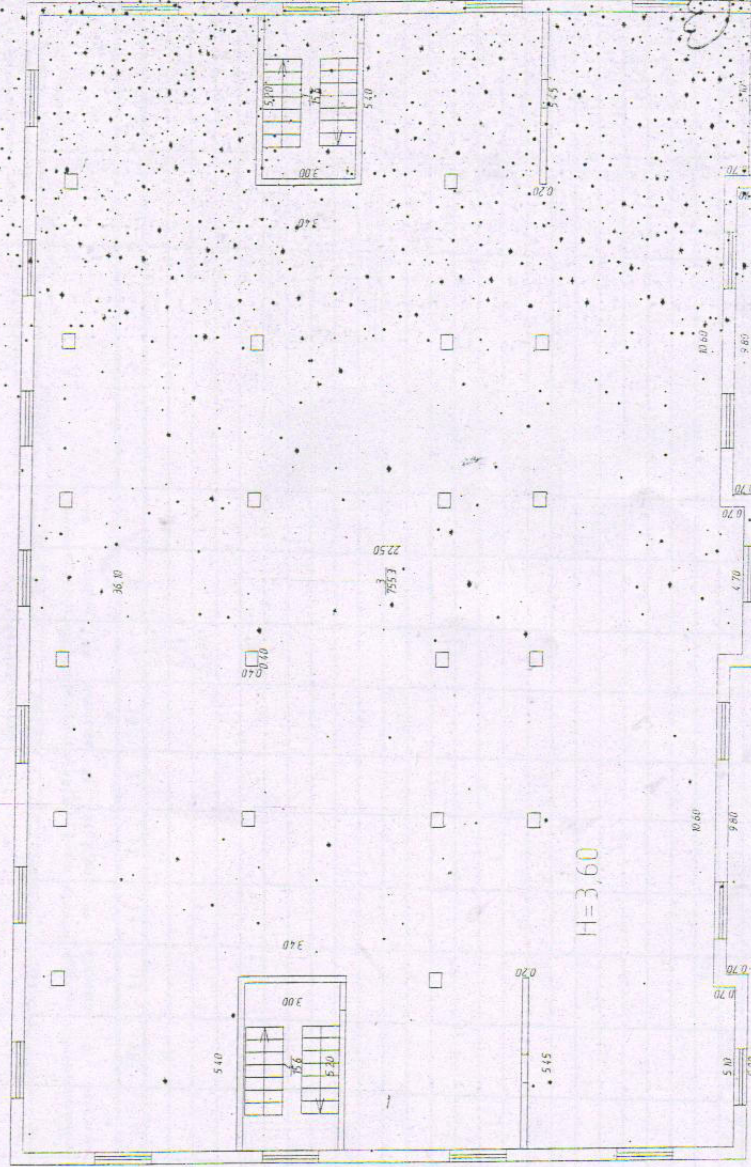
к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице им. Державского дом № 157 квартал № вид/квартал

Литер по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комнаты, кухни, коридор и т.д.	Наименование частей помещений для комнаты, коридоров, помещений, помещений, помещений, помещений и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах													Высота помещений по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная	без назначения											
А	Б	В	Г	Д	Е	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
			1					15,6									15,6	3,60	
			2					755,3									755,3		
			3														786,5		
					Итого												1560,4		

строений лит А
по ул им Дзержинского 157
Масштаб 1:200

2 этаж



лит А
H=3,90



на лестнице и жилые строения, имеющие
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице

им. Дзержинского

дом № 157 квартал № _____ вне/квартала

Этаж (начиная с 1-го)	Литер по плану	№ помещения (квартиры)	№ строения (плана)	Назначение частей помещений (для коммунально-бытовых помещений, квартир, коридоров, лестниц и т.д.)	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Высота помещений по внутреннему обмеру	
						без выноса											
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	А	3	1	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
							15,6								15,6	18	
							15,6								15,6	3,60	
							755,3								755,3		
					Итого		786,5								786,5		

Помещения и жилые строения, расположенные в жилых помещениях

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

им. Державицкого

дом № 157

квартал №

вне/квартала

Этаж	Место (этаж, комната, кухня, коридор и т.д.)	Назначение помещений (жилая комната, кабинет, кухня, библиотека, ванная, коридор и т.д.)	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Высота помещений по внутреннему обмеру		
				без назначения					вспомог. ателье							
				основная	основная	основная	основная	основная	вспомог. ателье	основная	вспомог. ателье	основная	вспомог. ателье		итого (по квартире, этажу, строению)	
1	настил			7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
						15,6									15,6	
						15,6									15,6	
						755,3									755,3	1,000/3,10
						786,5									786,5	
						3649,2									3649,2	
						Итого										
						Всего										



Утверждён постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 (в редакции постановлений главы муниципального образования город Краснодар от 10.12.2007 № 2463 и администрации муниципального образования город Краснодар от 19.07.2010 № 5350)

**Договор аренды земельного участка № 4300016769
(л/с №119430000015942)**

от 06.10.2010 г.

г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Хобленко Дмитрия Владимировича, действующего на основании доверенности от 15.09.2010 № 12605/01, и закрытое акционерное общество «Мирана», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Смеленко Михаила Васильевича, действующего на основании Устава (Положения), в соответствии с постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 09.09.2010 № 6804, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование из земель населенных пунктов земельный участок (далее «Участок») общей площадью 994 кв.м, расположенный в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара по ул. им. Дзержинского, 157, кадастровый номер 23:43:0127002:4 (зона 4-39).

1.2. Границы Участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы (12.1. Административные здания и офисы коммерческих структур и хозяйствующих субъектов).

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передается Арендатору на основании акта приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

2. Арендная плата

2.1 Базовая ставка арендной платы:	39 руб./кв.м.
Кoeffициент целевого использования:	10.
Кoeffициент зональной дифференциации:	0.5.
Кoeffициент инфляции:	1.
Кoeffициент прочее:	1.

2.2 Сумма ежегодной арендной платы за Участок составляет:

$$994 \times 39 \times 10 \times 0.5 \times 1 \times 1 = 193830.00 \text{ руб.}$$

(Сто девяносто три тысячи восемьсот тридцать рублей 00 копеек).

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Краснодар не более одного раза в год. Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределенному кругу лиц и является обязательным для Арендатора. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае если такая дата не будет определена с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

2.4. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия Участка (с 09.09.2010 по 09.09.2020) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежемесячно, не позднее 10 числа начала каждого месяца. Первый платеж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчет арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения Участком, который оформляется приложением к Договору.

2.5. Арендная плата (начисление суммы платежа за месяц производится из расчёта числа дней в месяце) вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа начала каждого месяца путем перечисления по следующим реквизитам:
получатель - Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (департамент имущественных отношений Краснодарского края), ИНН 2308077553, КПП-230801001, ОКАТО - 03401000000, расчётный счёт 40101810300000010013 в ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар, БИК 040349001.

В платежном документе указываются: КБК (82111105010040012120) (арендная плата; пеня), период, за который осуществляется платеж, номер Договора, номер лицевого счета плательщика, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.6. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную подпунктом 5.2. настоящего Договора.

2.7. неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.3 настоящего Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. В случае изменения Арендатором без разрешения Арендодателя вида разрешенного использования земельного участка Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы на соответствующий измененному виду разрешенного использования земельного участка с момента установления данного нарушения и составления уполномоченным органом администрации муниципального образования город Краснодар акта о самовольном изменении Арендатором вида разрешенного использования земельного участка. Об одностороннем изменении размера арендной платы Арендатору направляется письменное уведомление. Уведомление считается полученным Арендатором с момента выполнения отметки почтовым отделением связи о его принятии для отправления адресату либо изменение размера арендной платы производится с даты подписания акта осмотра арендатором.

3.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при следующих нарушениях его условий:

- невнесение арендной платы за Участок более одного месяца подряд;
- неиспользование земельного участка (его части) более одного года, если иной срок освоения земельного участка не предусмотрен правовым актом о предоставлении земельного участка или настоящим Договором;

3.2.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

- использование Участка (его части) не по целевому назначению и виду разрешенного использования, указанного в подпункте 1.1. настоящего Договора;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 3.2.3, 4.1.2, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6., 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.12, 4.1.13, 4.1.14, настоящего Договора.

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с пунктом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа начала каждого месяца копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Не позднее 20 января года следующего за отчетным, производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.1.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

При застройке предоставленного земельного участка предусматривать создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения и реализацию иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов.

В случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения приостановить или полностью прекратить проведение работ по застройке предоставленного земельного участка и их финансирование и (или) кредитование.

Принимать необходимые меры по уничтожению амброзии и другой сорной растительности на территории предоставленного земельного участка.

4.1.7. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.9. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.11. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, ее утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации, а также до получения разрешения на строительство, реконструкцию в установленном порядке.

4.1.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.14. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.15. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.16. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты расположенные на земельном участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, либо копий

документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на земельном участке (договор, свидетельство о государственной регистрации права).

4.1.17. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, письменное предложение Арендодателю о прекращении Договора аренды либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.18. В трехдневный срок с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.19. Оплатить расходы по регистрации права аренды земельного участка в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.20. В трехдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю копию зарегистрированного договора аренды.

4.1.21. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведенные объекты до их приема в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.5. По договорам аренды сроком до 5 лет передавать в залог право аренды Участка без согласия Арендодателя.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования Участка и утвержденной проектной документацией на основании соответствующего разрешения на строительство.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях предусмотренных Гражданским законодательством Российской Федерации.

4.3.4. В случае надлежащего исполнения своих обязанностей, по истечении срока действия настоящего Договора на заключение договора аренды на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в подпункте 4.1.17 настоящего Договора.

4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного земельного участка, арендатор обязан возместить вред в полном объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 0,1 % в день за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует в течение десяти лет с 09.09.2010 г по 09.09.2020 г.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Прекращение действия договора

7.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка указанного в подпункте 6.1 настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпункте 3.2.5 настоящего Договора о чем Арендатору направляется уведомление (заказным письмом с уведомлением о вручении).

8. Изменения договора

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке, за исключением изменения ставок арендной платы, указанных в подпункте 2.3 пункта 2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор составлен в 4 экземплярах по одному для Арендатора, Арендодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОД КРАСНОДАР

от 09.09.2010

№ 680-4

О предоставлении ЗАО «Мирана» земельного участка в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

Постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 30.08.2007 № 1058 «О предоставлении ЗАО «Мирана» земельного участка в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара» закрытому акционерному обществу «Мирана» предоставлен в аренду на три года земельный участок площадью 994 кв.м для строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы по ул. им. Дзержинского, 157 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Заключён договор аренды земельного участка от 01.10.2007 № 4300015018.

Закрытое акционерное общество «Мирана» является собственником не завершённого строительством торгово-офисного здания литер «А» по ул. им. Дзержинского, 157 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (свидетельство о государственной регистрации права от 19.02.2009 серия 23-АЕ № 698169).

Закрытое акционерное общество «Мирана» обратилось в администрацию муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы по ул. им. Дзержинского, 157 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Сформированный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учёт с кадастровым номером: 23:43:0127002-4.

В соответствии со статьями 22, 36, 56 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 50 Устава муниципального образования город Краснодар постановляю:

1. Предоставить закрытому акционерному обществу «Мирана» в аренду на десять лет из земель населённых пунктов земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0127002-4 площадью 994 кв.м, в том числе земельный участок площадью 67 кв.м, расположенный в охранный зоне инженерных коммуникаций, для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы по ул. им. Дзержинского, 157 в Прикубанском

земельного участка.

2. ЗАО «Мирана»;

2.1. В течение 60 дней со дня издания настоящего постановления заключить с администрацией муниципального образования город Краснодар договор аренды земельного участка.

2.2. Предоставить в трёхмесячный срок с момента выдачи договора аренды земельного участка в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар копию расписки Управления Росреестра по Краснодарскому краю в получении документов, необходимых для государственной регистрации права аренды.

3. Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (Калугина) оформить ЗАО «Мирана» договор аренды земельного участка, включив в него условие о соблюдении режима использования земельного участка, расположенного в охранный зоне инженерных коммуникаций.

4. Постановление главы муниципального образования город Краснодар от 30.08.2007 № 1058 «О предоставлении ЗАО «Мирана» земельного участка в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара» признать утратившим силу.

5. Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (Головкин) внести соответствующие изменения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар.

6. Администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара (Михеев) согласовать границы территории, которую ЗАО «Мирана» обязано благоустроить и поддерживать в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (Калугина).



М.И.Войт

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№24 сентября 2010г. № 23:43/12/10-741555

В.1

1	Кадастровый номер 23:43:0127002:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3			
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 23:43:0127002:3							
5	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.08.2007							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Дзержинского, 157							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь: 994 +/- 11 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 20909813.82	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 21036.03	14	Система координат: МСК 23, зона 1	
15	Сведения о правах: _____							
16	Особые отметки: _____							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 23:43:0127002:4				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23:43:0127002:3				

Начальник отдела приема и отправки документов
(инициалы, фамилия)



О. В. Леленев
(инициалы, фамилия)

М. В. ЛЕТРЕНКО

1	<p>Кadaстровый номер 23-43/012/002.4 План (чертеж, схема) земельного участка</p> <div data-bbox="462 896 1037 1254" style="text-align: center;"> </div>	2	3	Всего листов: 3
4				
5	Масштаб 1:500			

Начальник отдела приема и отправки документов
 (подпись/должность)



О. В. Леженев
 (подпись/должность)

[Handwritten signature]
М. ПЕТРЕНКО

Кadaстровый номер 23:43:0127002:4			Лист № 3	Листов 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лига, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	—	весь	Аренда земли	ЗАО "Мирана", 0
2	3	67	Охранная зона инженерных коммуникаций	0
3	—	весь	аренда	0
4	—	весь	в силу договора	Акционерный коммерческий Сберегательный Банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)
5	—	весь	в силу договора	Акционерный коммерческий Сберегательный Банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)

Начальник отдела приема и отправки документов
(подпись и печать)



О. В. Леледев
(подпись, фамилия)

Л. В. ПЕТРЕНКО

Приложение № 1
к договору аренды земельного
участка № 4300016769
(л/с №119430000015942)
от 06.10.2010 г.

А К Т
приема-передачи земельного участка

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Хобленко Дмитрия Владимировича, действующего на основании доверенности от 15.09.2010 № 12605/01, передала земельный участок площадью 994 кв.м., кадастровый номер 23:43:0127002:4, находящийся в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара по ул. им. Дзержинского, 157, а Арендатор закрытое акционерное общество «Мирана», в лице генерального директора Смеленко Михаила Васильевича, принял его.

Участок передан для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы (12.1. Административные здания и офисы коммерческих структур и хозяйствующих субъектов).

На участке расположены следующие строения: незавершенное строительством здание с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы

В использовании участка имеются следующие ограничения: земельный участок площадью 67 кв.м расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.



Д.В.Хобленко



М.П.



М.В.Смеленко

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- кадастровый паспорт земельного участка, предоставленного в аренду;
- решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в аренду;
- акт приема-передачи.

9. Особые условия

9.1. Соблюдать режим использования земельного участка, расположенного в охранной зоне инженерных коммуникаций.

9.2. Арендатор обязан обеспечить требования безопасности при строительстве и эксплуатации объекта на предоставленном земельном участке и прилегающей к нему территории.

Арендодатель:

Юридический адрес:

г.Краснодар
ул.Красная, 122

Арендатор:

Юридический адрес:

г.Краснодар, ул.Старокубанская, 118

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810630170000009

к/с № 30101810600000000602

Юго-Западный банк СБ РФ

г. Ростов-на-Дону

БИК 046015602

ИНН 2312025830

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.



Д.В.Хобленко



М.В.Смеленко

Приложение
к договору аренды 4300016769 (л/с №119430000015942) от 06.10.2010 г.

Арендатор: ЗАО "Мирана", ИНН 2312025830
Юридический адрес: г.Краснодар, ул.Старокубанская, 118
Фактический адрес: г.Краснодар, ул.Старокубанская, 118, тел. 231-24-58, 231-94-72, 231-73-48, 8918-0600-897
Руководитель: Смеленко Михаил Васильевич

Расчет арендной платы с 01.01.2011

Кадастровый номер ЗУ	Целевое использование ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	Базовая ставка, руб/кв.м	Коэфф. целевого исп-ния	Коэфф. зон. дифф.	Коэфф. инфляции	Коэфф. прочее	Сумма год. АП, руб.
23:43:0127002:4 ул.им. Дзержинского, 157	Целевое использование ЗУ 12.1. Административные здания и офисы коммерческих структур и хозяйствующих субъектов (для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы)	994	39	10	0.5	1	1	193 830.00

Расчёт арендной платы с 01.04.2011

Кадастровый номер и местоположение ЗУ	Целевое использование ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	Ставка арендной платы (%)	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	Сумма год. АП, руб.
23:43:0127002:4 ул.им. Дзержинского, 157	7. Прочие земельные участки (для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы)	994	1.5	20 909 813.82	313 647.21

Согласно п. 3 постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27.01.2011 № 50 «О Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края» установлен переходный период 2011-2013 годов, в соответствии с которым изменение размера годовой арендной платы (в большую или меньшую сторону) не может превышать 30% на очередной год.

В случае если изменение размера годовой арендной платы (в большую или меньшую сторону) превышает 30% на очередной год, расчёт арендной платы производится:

Кадастровый номер и местоположение ЗУ	Целевое использование ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	Базовая ставка, руб/кв.м	Коэфф. целевого исп-ния	Коэфф. зон. дифф.	30% годовая суммы арендной платы	Сумма год. АП, руб.
23:43:0127002:4 ул.им. Дзержинского, 157	Целевое использование ЗУ 12.1. Административные здания и офисы коммерческих структур и хозяйствующих субъектов (для завершения строительства здания с торгово-офисными помещениями, помещениями сервисной службы)	994	39	10	0.5	$(994 \times 39 \times 10 \times 0.5) \times 30\% = 58149.00$	193830.00 + 58149.00 = 251979.00

Сумма ежегодной арендной платы по договору составляет: 251979,00 руб.

(Двести пятьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят девять рублей 00 копеек).

Расчет арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27.01.2011 № 50 «О Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края», постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 29.03.2011 № 2056 «О правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар», постановлением главы администрации Краснодарского края от 18.05.2002 № 529 «О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края», постановлением главы администрации Краснодарского края от 19.03.2007 № 194 «О внесении изменений в постановление главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 года № 529 «О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края», постановлением главы администрации Краснодарского края от 15.09.2005 № 1479 «О порядке определения размера арендной платы за земли муниципальной и государственной собственности на территории муниципального образования г.Краснодар».

Арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается за каждый день использования в соответствующем арендном периоде и вносится до 10 числа 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 месяца текущего года путем перечисления по следующим реквизитам: получатель - Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (Департамент имущественных отношений Краснодарского края), ИНН получателя - 2308077553, КПП - 230801001, ОКАТО - 03401000000, КБК - 82111105010040012120, расчётный счёт - 40101810300000010013 в ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г.Краснодар, БИК 040349001.

За несвоевременную оплату начисляется пеня в размере: 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в день за каждый день просрочки.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Заместитель директора
департамента муниципальной
собственности и городских земель
администрации муниципального
образования город Краснодар

А.И.Столяров



Арендатор

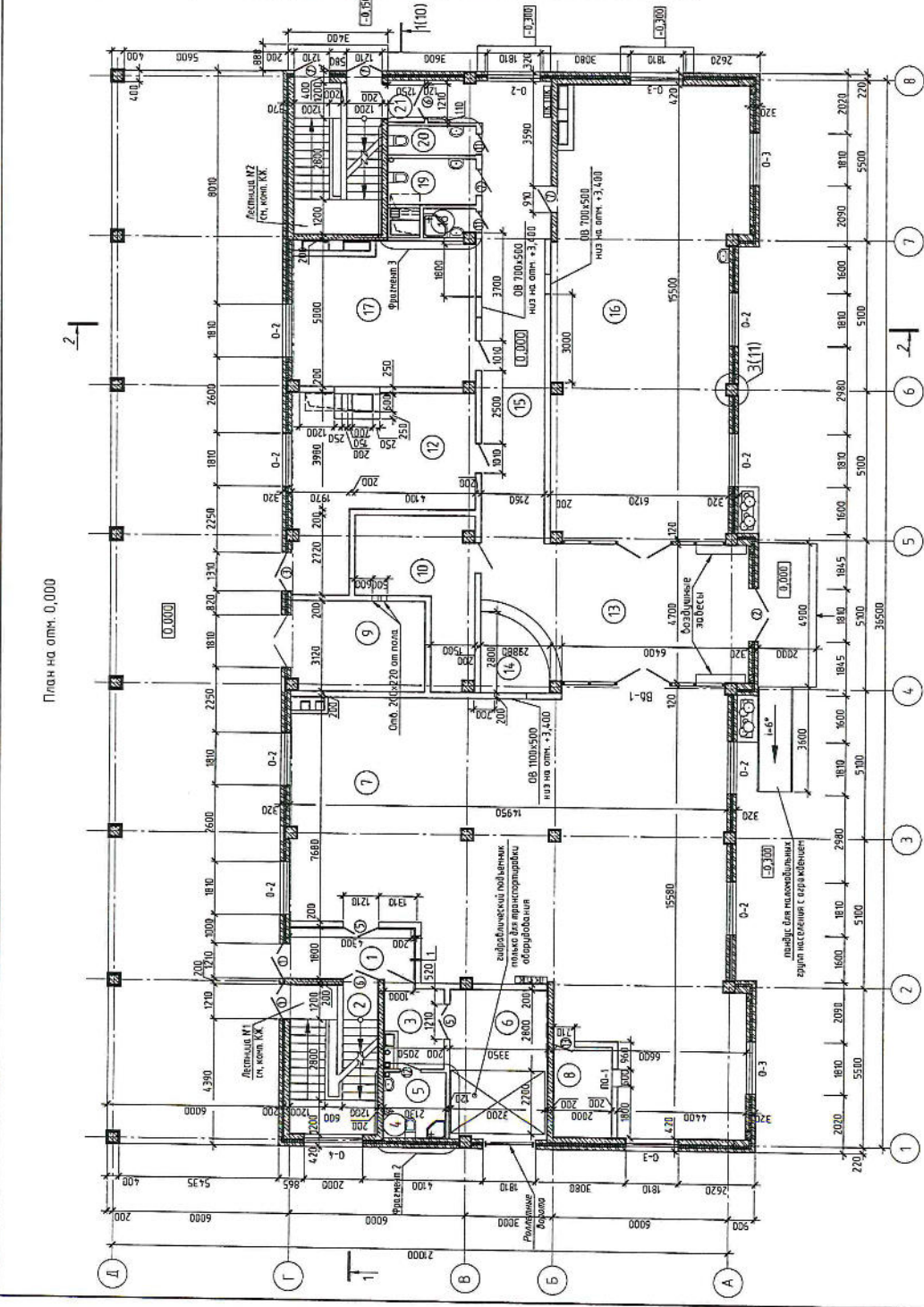
М.В.Смеленко



Исп. Н.В.Сидорова
тлф. 2534650

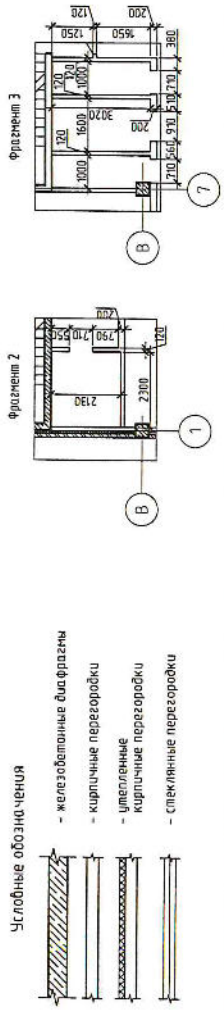
Экспликация помещений первого этажа

Номер помещения	Наименование	Кол. кв. м
1	Теллер	7,19
2	Лестничная клетка	13,70
3	Коридор	5,17
4	Санузел	5,24
5	Кладовая уборочного инвентаря	8,90
6	Зарядочная	165,97
7	Торговый зал	6,33
8	Касса	14,15
9	Дальняя	15,79
10	Электрическая	29,21
11	Компьютерная	32,26
12	Вестибюль	7,04
13	Ресепшн	4,307
14	Кладовая	95,87
15	Ориентирование	30,72
16	Диспетчерская, сейфовая	172
17	Кладовая, уборочного инвентаря	4,83
18	Санузел МГН	3,02
19	Санузел	16,61
20	Лестничная клетка	352,40
21	Рассчетная площадь помещений	506,39
	Общая площадь помещений	



План на отм. 0,000

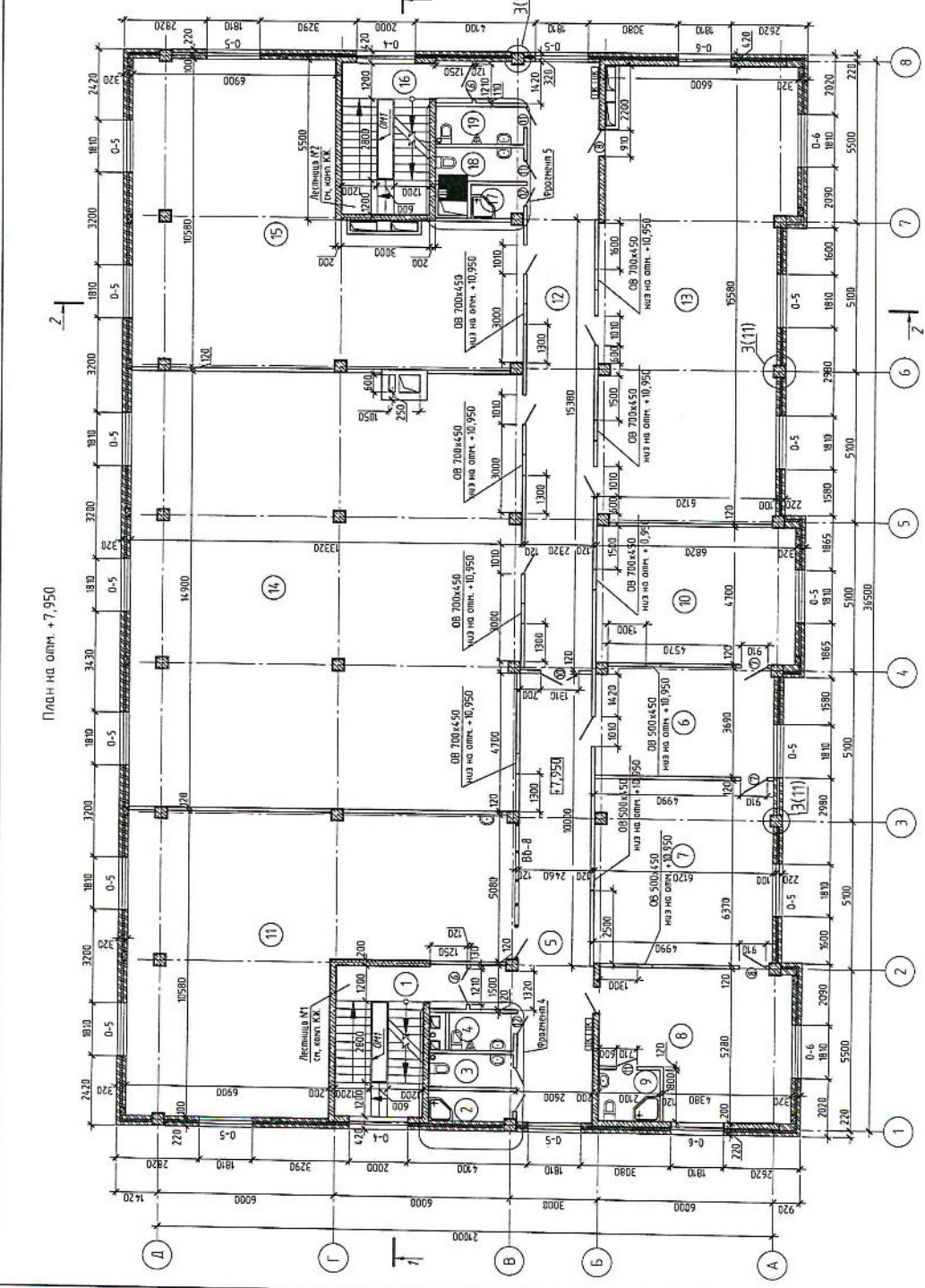
1. Общие указания по плану см. лист 1.
2. Все отверстия в перегородках под инженерные коммуникации выполняются по месту после монтажа соответствующих коммуникаций и оборудования.
3. Все крыльце входов и примыкания представлены в комплексе К.Ж.
4. Замазочные работы на планах окна и двери см. спецификацию элементов заполнения проектом лист 24.



- Условные обозначения**
- железобетонные диафрагмы
 - кирпичные перегородки
 - утепленные кирпичные перегородки
 - стальные перегородки

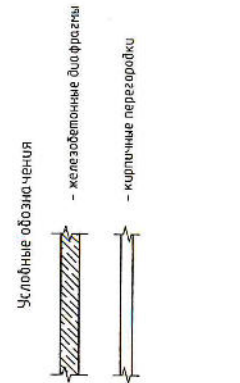
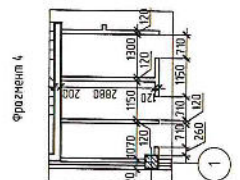
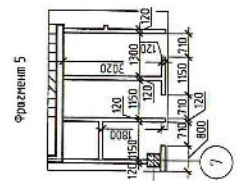
0613/014-АР	
Торгово-офисное здание С/Помещения сервисной службы фирмы ЗАО "Ирида" по ул. Дзержинского в г. Краснодар	
Масштаб	Лист
Разработчик	Лист
Проектировщик	Лист
Инженер	Лист
Проверенный	Лист
Утвержденный	Лист
Специалист	Лист
Р	1
ООО "Ирида" разработчик в строительстве	
План первого этажа на отм. 0,000	

Номер помещения	Наименование	Площадь, кв. м	Код помещения
1	Лестничная клетка	3,05	B4
2	Кладовая уборочного инвентаря	3,31	
3	Санузел женский	2,86	
4	Санузел мужской	4,091	
5	Коридор	22,44	
6	Проходная	38,77	
7	Кабинет руководителя	30,44	
8	Кабинет адвоката	3,78	
9	Санузел	32,05	
10	Кабинет зам. директора	104,37	
11	Учебный класс	51,64	
12	Коллор	96,32	
13	Офисное помещение	195,57	
14	Офисная комната	103,96	
15	Офисное помещение		
16	Лестничная клетка		
17	Кладовая уборочного инвентаря	1,99	B4
18	Санузел мужской	3,47	
19	Санузел женский	3,93	
Расчетная площадь помещений		646,31	
Общая площадь помещений		738,66	



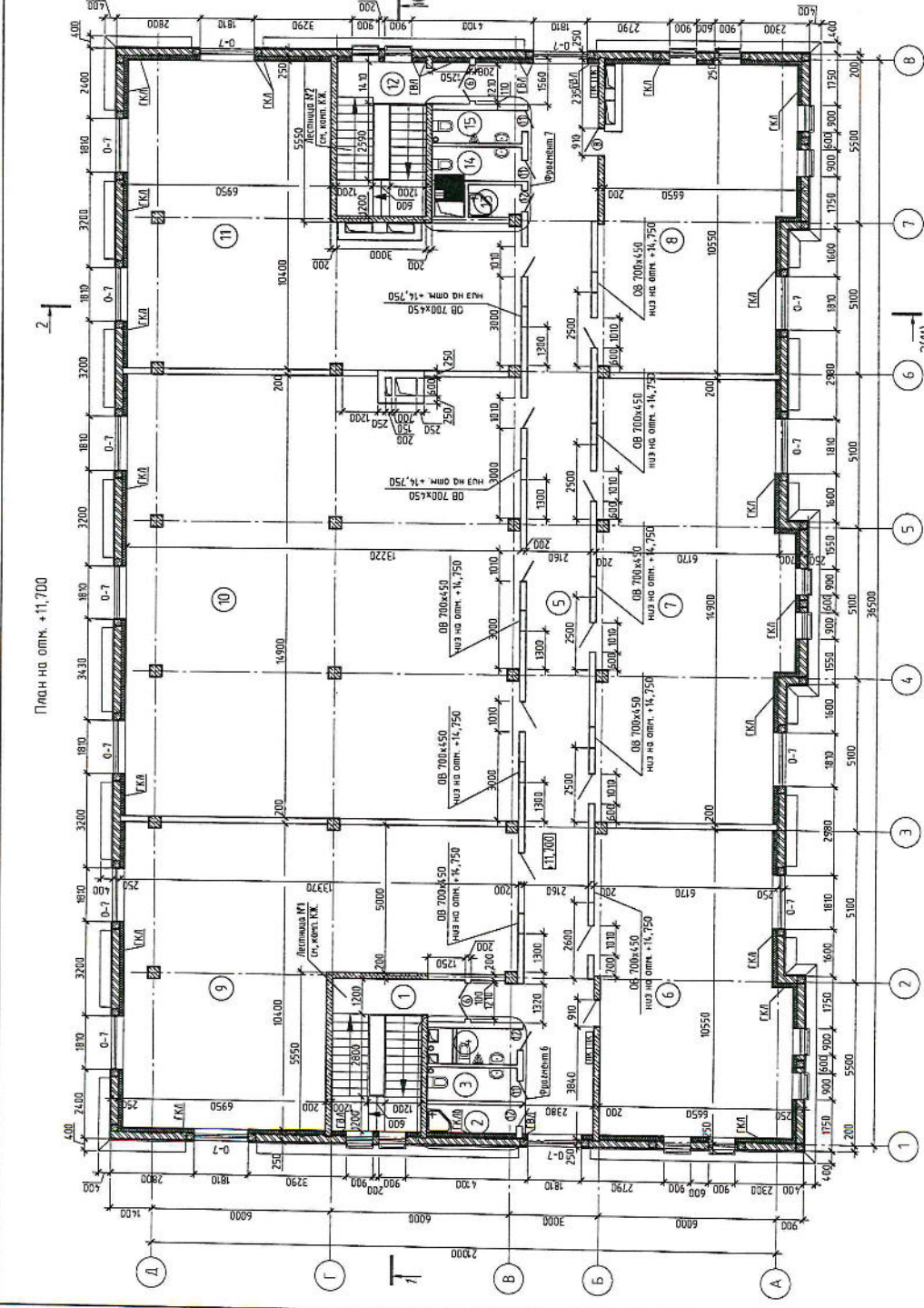
План на отм. +7,950

1. Общие указания по плану см. лист 1.
2. Все отверстия в перегородках под инженерные коммуникации выполнять по лесту после монтажа соответствующих коммуникаций и оборудования.
3. Заполнение на планах окна и двери см. спецификацию элементов заполнения притов. лист 24.

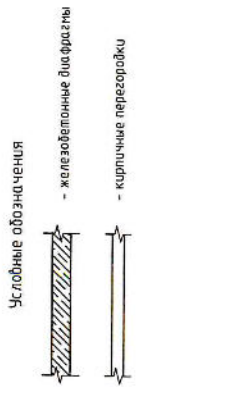
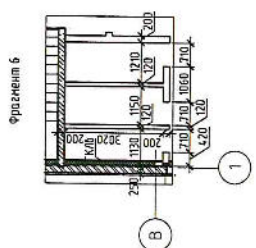
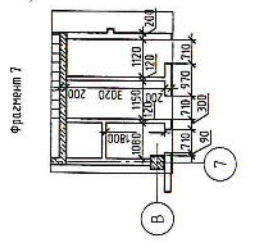


0613/014-AP	
Торгово-офисное здание с помещением сервисной службы фирмы ЗАО "Мирана" по ул. Дзержинского в г. Краснодаре	
Мас. План	Лист IV кв.
Разработчик	Акционерное общество "Мирана"
Проектировщик	Вышегородский А.А.
Г.ИП.	Браунен
Дата	07.13
Лист	0
Р	1
Лист	0
План третьего этажа на отм. +7,950	
ООО "Центр архитектуры и строительства"	

Номер помещения	Наименование	Код по-фран	Площадь, м ²
1	Лестничная клетка		2,96
2	Клавиатура уборочного инвентаря	В4	3,47
3	Санузел женский		2,48
4	Санузел мужской		85,26
5	Коридор		64,31
6	Офисное помещение		92,45
7	Офисное помещение		63,53
8	Офисное помещение		102,37
9	Офисное помещение		194,60
10	Офисное помещение		100,87
11	Лестничная клетка		150
12	Клавиатура уборочного инвентаря	В4	3,47
13	Санузел женский		3,38
14	Санузел мужской		636,59
15	Расчетная площадь помещений		721,85
16	Общая площадь помещений		



1. Общие указания по плану см. лист 1.
2. Все отверстия в перегородках под инженерные коммуникации выполняются по месту после монтажа соответствующих коммуникаций и оборудования.
3. Замокработанные на планок окна и двери см. спецификация элементов заполнения проектом лист 24.
3. Обрабатывающие стены по ст. 18.А.Д. утепляются минераловатной плитой 'URSA' тип П-30 - 100мм по узлу 3 лист 24, и обшиваются гипсокартоном и гипсоволокнистыми листами по системе 'КНАУФ'. Расход материала на утепление и облицовку стен смотри спецификация лист 24.



0613/014-AP	
Торгово-офисное здание с помещениями сервисной службы фирмы ЗАО "Мурда" по ул. Дзержинского в г. Краснодаре	
Изм.	№ лист № экз.
Разработал	А.А.А. 07.13
Проверил	В.В.В. 07.13
ГИП	Б.Б.Б. 07.13
Н.колер.	В.В.В. 07.13
Лист	Р 1
Листов	0
000 "Центр поддержки в строительстве"	

