



**Общество с ограниченной ответственностью
«БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»**

644043, г. Омск, Больничный пер., д. 6, 14 этаж, тел.: (381-2) 40-90-15, тел./факс: 40-90-28

E-mail: igevko@mail.ru



Член Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков»

О Т Ч Е Т

№ 050/17

от 21 апреля 2017 г.

**об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Краснодарский край, г. Абинск, ул. Горького, д. 26**

Дата осмотра: 30 января 2017 г.

Дата оценки: 30 января 2017 г.

Дата составления отчета: 21 апреля 2017 г.

Омск 2017

21 апреля 2017 года

Конкурсному управляющему
ООО «Саратовинвестстрой 2007»
Битенбаеву М. К.**Уважаемый Мунир Кадырович!**

В соответствии с договором № БЭ 008-17 от 30 января 2017 года нами проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Абинск, ул. Горького, д. 26.

Информация по оцениваемым объектам подробно изложена в разделах: «Сведения об объектах оценки» и «Характеристика объектов оценки».

Оценка проведена по состоянию на 30 января 2017 года.

Нами не проводилась юридическая экспертиза прав собственности и правильности оформления юридических документов.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

В результате выполненных работ Оценщиком был сделан следующий вывод:

По состоянию на 30 января 2017 года рыночная стоимость объектов оценки округленно составляет (в том числе НДС)

108 570 000 (Сто восемь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей,

в том числе:

| № п/п | Полное наименование | Рыночная стоимость, руб. (в т.ч. НДС) | |
|-------|---|--|---|
| 1 | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 150 000 | (Два миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1. | 1 590 000 | (Один миллион пятьсот девяносто тысяч) рублей |
| 3 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 370 000 | (Два миллиона триста семьдесят тысяч) рублей |
| 4 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 130 000 | (Два миллиона сто тридцать тысяч) рублей |
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 18 360 000 | (Восемнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 22 640 000 | (Двадцать два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 20 420 000 | (Двадцать миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей |

| | | | |
|----------|--|-------------------|--|
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 20 580 000 | (Двадцать миллионов пятьсот восемьдесят тысяч) рублей |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 18 330 000 | (Восемнадцать миллионов триста тридцать тысяч) рублей |

В соответствии с п. 1, ст. 143 НК РФ, часть II, юридические лица признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., а также следующих Федеральных стандартов оценки (ФСО), утвержденных приказами Минэкономразвития России:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (Приказ МЭР РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ МЭР РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (Приказ МЭР РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- ФСО №7 «Оценка недвижимости» (Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 г. № 611);

Стандарт СРО: Свод Стандартов и правил Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015.

Отчет может быть использован только согласно определенному в задании на оценку назначению. Отдельные части не могут трактоваться самостоятельно. Настоящее письмо не является частью отчета, который приведен далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно в компанию по телефону: (381-2) 40-90-15, тел./факс: 40-90-28, E-mail: igeyko@mail.ru.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «Бизнес-Эксперт»

И.Г. Гейко

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| СОДЕРЖАНИЕ | 4 |
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 8 |
| СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 8 |
| СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</i> | 8 |
| <i>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА</i> | 8 |
| <i>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА</i> | 9 |
| <i>СВЕДЕНИЯ ОБ ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</i> | 9 |
| <i>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</i> | 9 |
| ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 11 |
| ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ | 11 |
| ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 12 |
| ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 12 |
| <i>ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</i> | 12 |
| <i>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</i> | 17 |
| <i>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ</i> | 19 |
| ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 19 |
| <i>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</i> | 19 |
| <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ</i> | 21 |
| <i>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</i> | 22 |
| АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 25 |
| АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 27 |
| <i>АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ</i> | 29 |
| АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 41 |
| КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 43 |
| <i>ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</i> | 46 |
| РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 48 |
| <i>ВЫБОР И ОПИСАНИЕ МЕТОДА ОЦЕНКИ</i> | 48 |
| <i>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</i> | 49 |
| <i>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ</i> | 67 |
| РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 68 |
| <i>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ</i> | 90 |
| СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 91 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 94 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 95 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 95 |
| <i>ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</i> | 96 |
| <i>ДААННЫЕ ПО АНАЛОГАМ ИЗ ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКОВ</i> | 102 |
| <i>ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ПО ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ</i> | 112 |
| <i>ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА</i> | 158 |

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**Основание для проведения оценки**

Договор № БЭ 008-17 от 30 января 2017 года.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

1. Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.
2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1.
3. Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.
4. Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.
5. Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.
6. Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.
7. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.
8. Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.
9. Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п/п | Наименование | Рыночная стоимость, руб. | | |
|-------|--|--------------------------|---------------|---------------|
| | | Сравнит. | Доход. | Затрат. |
| 1 | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 2 150 000 | не применялся | не применялся |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1 | 1 590 000 | не применялся | не применялся |
| 3 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 2 370 000 | не применялся | не применялся |
| 4 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 2 130 000 | не применялся | не применялся |
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 22 720 000 | 11 820 000 | не применялся |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 27 700 000 | 15 060 000 | не применялся |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 25 020 000 | 13 510 000 | не применялся |
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 25 380 000 | 13 370 000 | не применялся |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | 22 780 000 | 11 660 000 | не применялся |

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу:

По состоянию на 30 января 2017 года рыночная стоимость объектов оценки округленно составляет (в том числе НДС)

108 570 000 (Сто восемь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей,

в том числе:

| № п/п | Полное наименование | Рыночная стоимость, руб. (в т.ч. НДС) | |
|-------|---|--|---|
| 1 | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 150 000 | (Два миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1. | 1 590 000 | (Один миллион пятьсот девяносто тысяч) рублей |
| 3 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 370 000 | (Два миллиона триста семьдесят тысяч) рублей |
| 4 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 130 000 | (Два миллиона сто тридцать тысяч) рублей |
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 18 360 000 | (Восемнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 22 640 000 | (Двадцать два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 20 420 000 | (Двадцать миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей |
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 20 580 000 | (Двадцать миллионов пятьсот восемьдесят тысяч) рублей |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 18 330 000 | (Восемнадцать миллионов триста тридцать тысяч) рублей |

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки является конечной величиной сделки между потенциальным продавцом и потенциальным покупателем и включает в себя все необходимые налоги и сборы, связанные с совершением сделки купли-продажи.

В соответствии с п. 1, ст. 143 НК РФ, часть II, юридические лица признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость.

В соответствии с требованиями ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|----|--|
| 1 | <p>Объекты оценки:</p> <p>1. Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1.</p> <p>3. Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> <p>4. Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> <p>5. Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> <p>6. Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> <p>7. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> <p>8. Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> <p>9. Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.</p> |
| 2 | Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: объекты оценки не имеют составных частей. |
| 3 | Характеристики объектов оценки: содержатся в доступных для Оценщика документах (см. приложение «Документы, предоставленные Заказчиком») |
| 4 | Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки: право собственности. |
| 5 | Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: перечислены в п. «Сведения об имущественных правах на объект оценки». |
| 6 | Цель оценки Определение рыночной стоимости без указания диапазона значений стоимости. |
| 7 | Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки): Реализация имущества в рамках конкурсного производства. |
| 8 | Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Результаты оценки могут быть использованы в случаях, указанных в п. 4. |
| 9 | Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость. |
| 10 | Дата оценки: 30 января 2017 года. |
| 11 | Срок проведения оценки: с 30 января по 21 апреля 2017 года. |
| 12 | Особенности проведения осмотра: Оснований, объективно препятствующих проведению осмотра объектов оценки, нет. Учитывая удаленность объектов оценки от местонахождения Оценщика, осмотр объектов оценки проводится представителем Заказчика оценки. Техническое состояние объектов фиксируется на цифровую фотокамеру. Фотографии приводятся в отчете об оценке в разделе описания объектов оценки. Период проведения осмотра – с момента заключения договора на оценку до даты оценки включительно. |
| 13 | Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в соответствии с перечнем, предоставляемым Оценщиком, после заключения договора на оценку. Оценка осуществляется после получения Оценщиком всех необходимых материалов и информации. |
| 14 | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым объектом недвижимости, и исходит из того, что объект находится в полной собственности и оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, кроме оговоренных в задании на оценку. |

| | |
|----|--|
| | <p>Оценщик не проводит аудиторскую и иную проверку документации и информации, представленной Заказчиком для проведения оценки, а исходит из того, что представленная информация является точной и правдивой.</p> <p>Оценщик не проводил измерений помещений, зданий, сооружений и земельных участков, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком.</p> <p>Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре.</p> <p>Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки.</p> <p>Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка будет проведена по цене, равной стоимости объекта, которая будет указана в отчете об оценке.</p> |
| 15 | <p>Применяемые стандарты оценки:</p> <p>Федеральные стандарты оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Свод Стандартов и правил Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015.</p> |

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

В отношении настоящего отчета Оценщик заявляет, что:

1. Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются их личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением.
2. Образование Оценщиков соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ;
3. Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знают место его нахождения;
4. Никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

| | |
|-------------------------------|--|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Саратовинвестстрой 2007» |
| Адрес | 127642, г. Москва, проезд Дежнева, 19 корпус 1 |
| ОГРН | 1076450000956 от 30.01.2007 г. |
| ИНН | 6450923602 |

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

| | |
|----------------------------|---|
| Оценщик II категории | Лолаев Андрей Отарович |
| Почтовый адрес оценщика | 644014, г. Омск, ул. 5 Марьяновская, д. 46 корп. 7, кв. 2 |
| Место нахождения оценщика | 644043, г. Омск, Больничный переулок, д.6 |
| Номер контактного телефона | (3812) 40-90-28 |

| | |
|---|--|
| Адрес электронной почты | lolaev.omsk@mail.ru |
| Образование | НОУ «Московская финансово-промышленная академия». Диплом серия ПП, № 983654, выдан 28.03.2007 г. «Сибирский государственный университет путей сообщения». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 05.02.2010 г. Регистрационный № 33496. Алтайский государственный технический университет имени И.И. Ползунова. Свидетельство о повышении квалификации, выдано 22.02.2013 г. Регистрационный номер 917/2013. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 01.07.2007 г. |
| Сведения о страховании профессиональной ответственности | Ответственность Оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 3569 к договору № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-001220 от 31.07.2015 г. обязательного страхования ответственности оценщика. |
| Страховая сумма, руб. | 300 000 руб. (Триста тысяч рублей) |
| Срок действия страхового полиса | с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г. |
| Членство в оценочных организациях оценщиков: | Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Рег. № 001220 от 17.10.2007 г. |
| Адрес места нахождения саморегулируемой организации | 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. |

Сведения о независимости Оценщика

Настоящим оценщик Лолаев Андрей Отарович 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 Лолаев Андрей Отарович 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 Лолаев Андрей Отарович не имеет в отношении объекта оценки 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.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

| | |
|---|--|
| Организационно-правовая форма и наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Эксперт» Адрес: 644043, г. Омск, Больничный переулок, 6, 14 этаж, правое крыло; E-mail: igeyko@mail.ru ; Тел.: (381-2) 40-90-15, тел./факс: (381-2) 40-90-28; ИНН 5504077107, КПП 550301001; ОГРН: 1025500977523 от 11.10.2002 г.; р/с 40702810500311002484; Банк получателя: Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Омске, г. Омск; БИК 045209727; к/с 30101810552090000727 |
| Юридический адрес: | Россия, 644043, г. Омск, Больничный переулок, д. 6 |
| Адрес местонахождения | Россия, 644043, г. Омск, Больничный переулок, д. 6, 14 этаж, правое крыло |
| Контакты | тел.: (3812) 40-90-15, (3812) 40-90-28, E-mail: igeyko@mail.ru |
| Сведения о страховании профессиональной ответственности: | Ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 5891R/776/00038/6 добровольного страхования ответственности от 16.06.2016 года. Срок действия полиса с 16.06.2016 г. по 15.06.2017 г. |
| Страховая сумма: | 100 000 000 руб. |

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Эксперт» 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 «Бизнес-Эксперт» 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 об оценщиках, с которыми ООО «Бизнес-Эксперт» заключило трудовой договор

1. Гейко Игорь Геннадьевич. Директор, оценщик I категории.

Профессиональная подготовка - «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики». Диплом серия ПП, № 346373, выдан 03.07.2001 г.

Повышение квалификации - «Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 15.04.2004 г. Рег. № 3.

Повышение квалификации - НОУ «Московская финансово-промышленная академия». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 28.03.2007 г. Рег. № 0110

Повышение квалификации - «Сибирский государственный университет путей сообщения». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 05.02.2010 г. Рег. № 33491

Повышение квалификации - «Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова» Свидетельство о повышении квалификации, выдано 22.02.2013 г. Рег. № 913/2013

Стаж работы в области оценки исчисляется с 21.04.1998 г.

Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», рег. № 01229 от 22.01.2008 г. (119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3).

Страховой полис № 5891R/776/00074/6 от 27.12.2016, срок действия с 27.12.2016 г. по 26.12.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. Выдан ОАО «АльфаСтрахование».

2. Довженко Андрей Николаевич. Оценщик I категории.

Профессиональная подготовка - «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики». Диплом серия ПП, № 346352, выдан 03.07.2001 г.

Повышение квалификации - «Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 15.04.2004 г. Рег. № 5.

Повышение квалификации - «Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 28.03.2007 г. Рег. № 0111.

Повышение квалификации - «Сибирский государственный университет путей сообщения». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 05.02.2010 г. Рег. № 33492

Повышение квалификации - «Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова» Свидетельство о повышении квалификации, выдано 22.02.2013 г. Рег. № 914/2013

Стаж работы в области оценки исчисляется с 01.08.2001 г.

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рег. № 004999 от 30.09.2008 г. (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5).

Страховой полис № 5891R/776/00037/6, срок действия с 26.06.2016 г. по 25.06.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. Выдан ОАО «АльфаСтрахование».

3. Лолаев Андрей Отарович. Оценщик II категории.

Профессиональная подготовка - НОУ «Московская финансово-промышленная академия». Диплом серия ПП, № 983654, выдан 28.03.2007 г.

Повышение квалификации - «Сибирский государственный университет путей сообщения». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 05.02.2010 г. Рег. № 33496

Повышение квалификации - «Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова» Свидетельство о повышении квалификации, выдано 22.02.2013 г. Рег. № 917/2013

Стаж работы в области оценки исчисляется с 01.07.2007 г.

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рег. № 001220 от 17.10.2007г. (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5).

Страховой полис № № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-001220 от 31 июля 2015 г., срок действия с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г. Страховая сумма 300 000 руб. Выдан ОАО «АльфаСтрахование».

4. Моисеев Анатолий Владимирович. Оценщик I категории.

Профессиональная подготовка - "Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права". Диплом серия ПП № 606785, выдан 8.11.2003 г.

Повышение квалификации - НОУ «Московская финансово-промышленная академия». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 26.10.2006 г. Рег. № 269

Повышение квалификации - «Сибирский государственный университет путей сообщения». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 21.10.2009 г. Рег. № 32420

Повышение квалификации - «Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова» Свидетельство о повышении квалификации, выдано 22.02.2013 г. Рег. № 919/2013

Стаж работы в области оценки исчисляется с 10.01.1997 г.

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рег. № 01196 от 17.10.2007г. (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5).

Страховой полис 5891R/776/00036/6 от 24.08.2016 г., срок действия с 24.08.2016 г. по 23.08.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. Выдан ОАО «АльфаСтрахование».

5. Савин Юрий Николаевич. Оценщик I категории.

Профессиональная подготовка - «Сибирский государственный институт путей сообщения». Диплом серия ПП, № 548253, выдан 10.10.2002 г.

Повышение квалификации - «Сибирский государственный институт путей сообщения». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 01.07.2005 г. Рег. № 20619

Повышение квалификации - НОУ «Московская финансово-промышленная академия». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 29.03.2008 г. Рег. № 0070

Повышение квалификации - «Сибирский государственный университет путей сообщения». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 04.03.2011 г. Рег. № 36698

Повышение квалификации - «Региональный институт бизнеса и управления». Удостоверение о повышении квалификации, выдано 28.09.2015 г. Рег. № 2997

Стаж работы в области оценки исчисляется с 03.01.2005 г.

Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», рег.№ 01230 от 22.01.2008 г. (119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3).

Страховой полис № 5891R/776/00073/6 от 27.12.2016 г., срок действия с 27.12.2016 г. по 26.12.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. Выдан ОАО «АльфаСтрахование».

Привлекаемые к проведению оценки специалисты и организации

Не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчёт по оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.

Специальные допущения и ограничительные условия отсутствуют.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

| | |
|----|---|
| 1 | Данные о ценах предложений по продаже аналогов объектов оценки: Сайты: www.domofond.ru http://krd.gdeetotdom.ru и др. |
| 2 | Данные по корректировкам цен на объекты аналоги: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А. Лейфер. Том II, 2016 г. |
| 3. | Анализ рынка: Источники: https://dom.yuga.ru/articles/?id=19 , http://olymprealty.ru/news/Rynok-nedvizhimosti-Krasnodarskogo-kрая.html |

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Свод Стандартов и правил Российского Общества оценщиков ССО РОО 2015.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов оценки ССО РОО 2015 обусловлено тем, что оценщик, выполнивший данную работу, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой нежилые помещения, расположенные на первом и втором этажах 7-этажного многоквартирного жилого дома, а также нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже этого дома.

Жилой дом построен по классической строительной технологии с использованием монолитного железобетона. Первый и второй этаж здания спроектированы и построены для использования в коммерческих целях – как торгово-офисные помещения.

На дату оценки нежилое помещение №5, общей площадью 647,6 кв.м, расположенное на первом этаже слано в аренду для организации розничной торговли смешанными группами товаров.

Остальные помещения первого и второго этажа арендаторами не заполнены.

Помещения используются собственником с целью сдачи его в аренду для торговли непродовольственными товарами. С арендаторами заключены договора на аренду. Реестр арендаторов не предоставлялся.

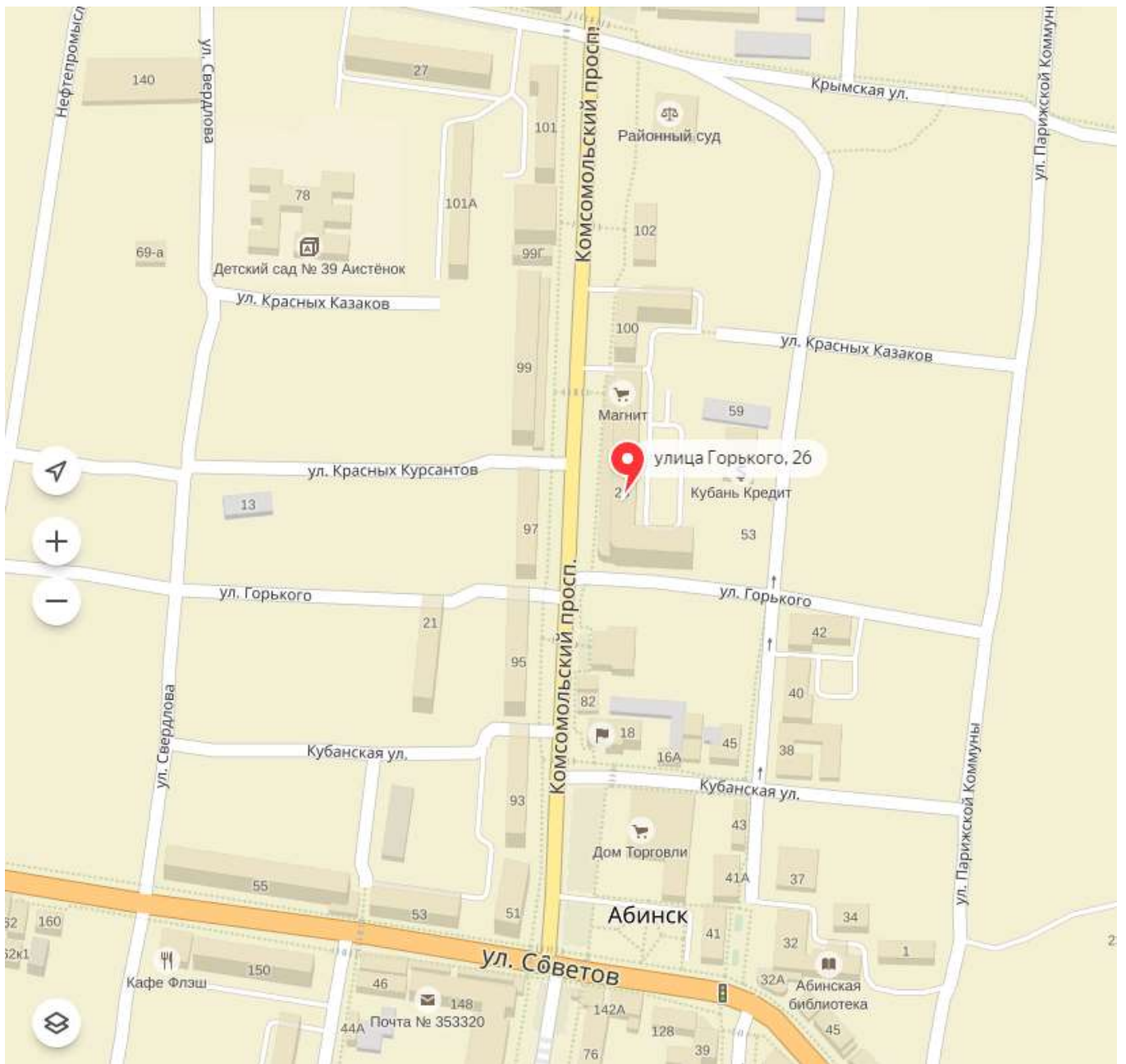
В помещениях, расположенных в подвале здания на момент оценки под потолком располагаются коммуникационные системы здания. Высота подвальных помещений составляет 2,55 м. При осмотре подвальных помещений установлено, что все помещения повала заполнены грунтовыми водами.

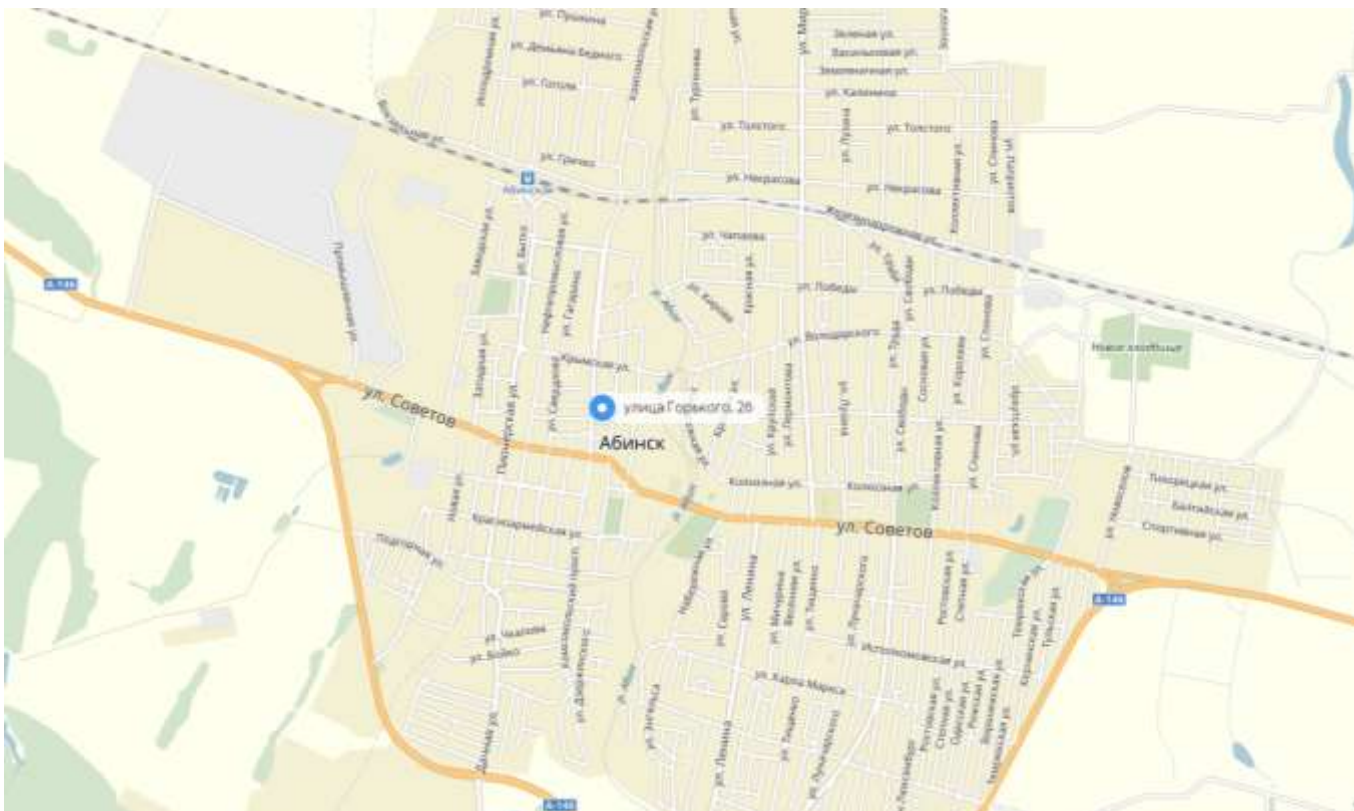
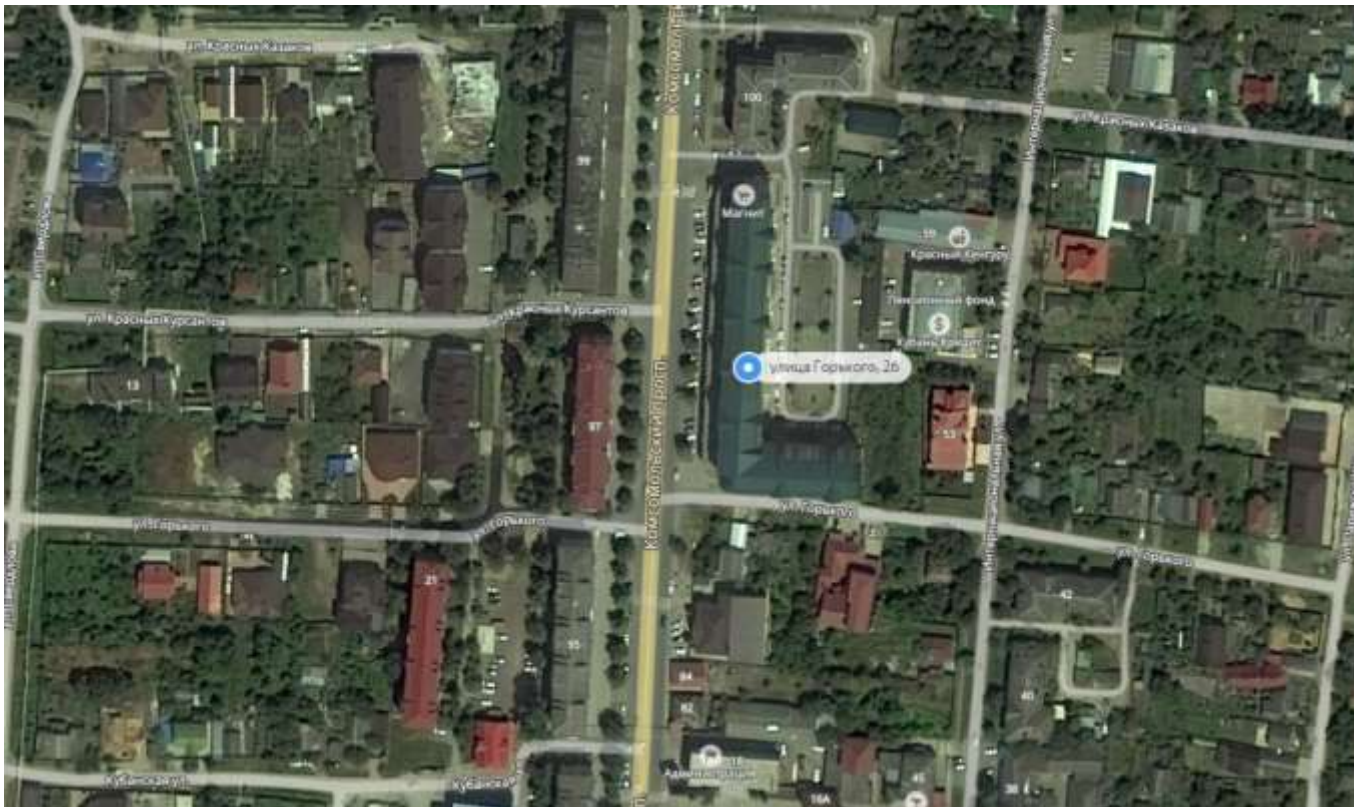
Постоянное присутствие грунтовых вод и атмосферные осадки оказывают негативное влияние на состояние фундамента. Защитить его от разрушения можно с помощью установки дренажной системы или гидроизоляции строения. Эти работы требуют значительных средств, величину которых без специального обследования специалистами невозможно.

Учитывая вышесказанное, подвальные помещения Оценщиком приняты к сведению как непригодные к коммерческой эксплуатации.

Описание местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Краснодарский край, г. Абинск, ул. Горького, д. 26. Здание, где находятся объекты оценки расположено недалеко от центра города Абинск, на одной из основных городских магистралей – Комсомольский проспект. План расположения объектов оценки представлен ниже:



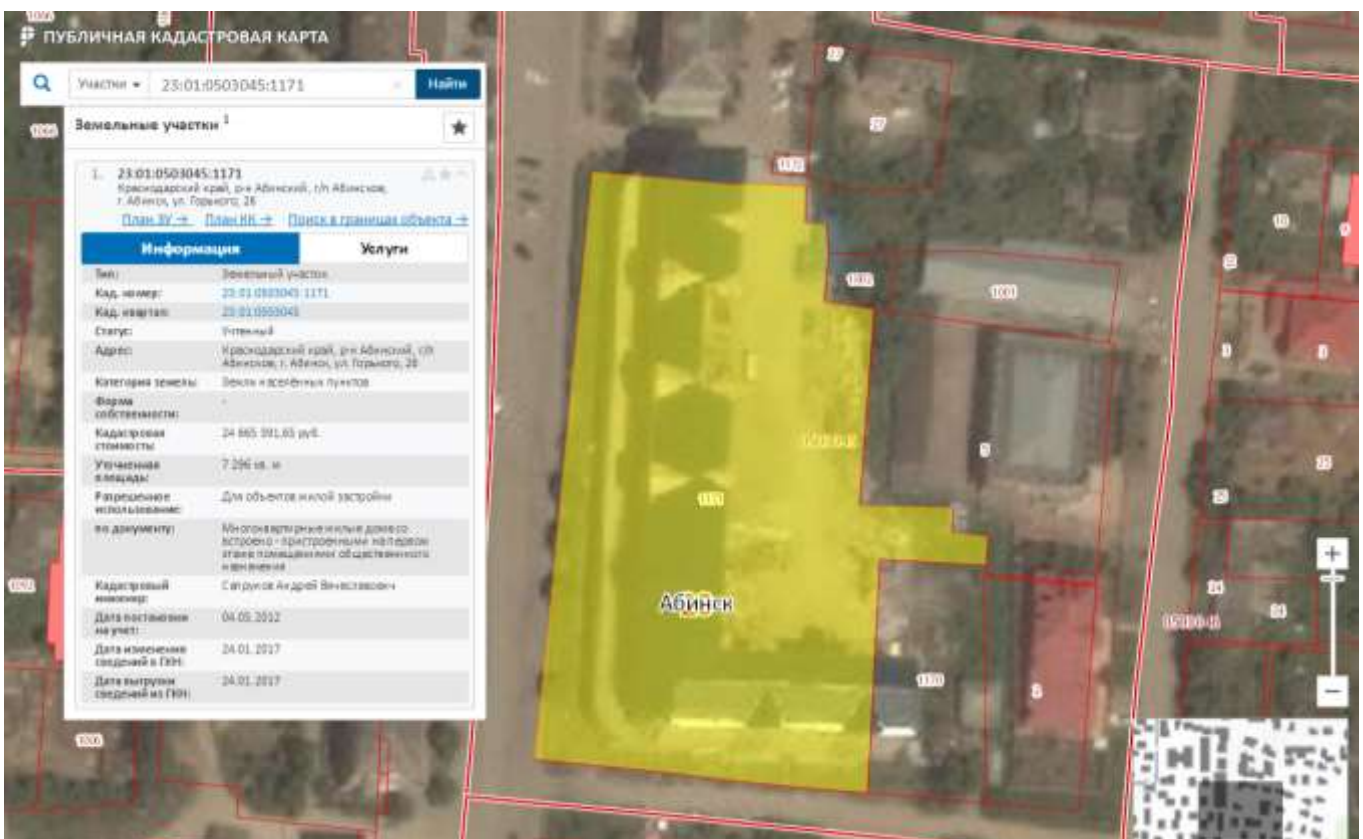


Абинск — город в Краснодарском крае России, административный центр Абинского городского поселения и Абинского района.

Город расположен на Азово-Прикубанской низменности, на реке Абин. Через город проходит автотрасса «Краснодар—Новороссийск». Расстояние до Краснодара — 80 км, до Крымска — 12 км.

Имеется железнодорожная станция Абинская Северо-Кавказской железной дороги.

Население города — 37 415 чел. (2016). (<https://ru.wikipedia.org/wiki/>)



Для наглядного отображения местоположения объектов оценки на местности использованы ресурсы «Яндекс-Карты» (<https://yandex.ru/maps>) и «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

Характеристика расположения

Объекты оценки расположены в центре города Абинск краснодарского края. на транспортной городской магистрали — Комсомольский пр. Здание, в котором располагаются объекты оценки хорошо просматривается с магистралей. Преобладающей застройкой в непосредственном окружении объекта оценки являются многоквартирные жилые дома и административно-офисные здания. Объект располагает автомобильной парковкой. Подъезд транспорта к зданию осуществляется с Комсомольского проспекта и с ул. Норьского. Подъездной путь – асфальтированная дорога в хорошем состоянии.

Сведения об имущественных правах на объекты оценки

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|--|--|---|--|--|---|--|--|
| Наименование | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2 |
| Год постройки | 2010 | | | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м | 643,2 | 455,9 | 717,7 | 637 | 663,3 | 737,5 | 647,6 | 750,4 | 654,7 |
| Субъект права | ООО «Саратовинвестстрой 2007». ИНН 6450923602. ОГРН 1076450000956 | | | | | | | | |
| Вид права | Собственность | | | | | | | | |
| Вид права | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3965/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3965/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3932/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3941/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3975/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3914/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3960/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3954/2 от 26.10.2016г. | Собственность, рег.№ 23-23/018-23/001/860/2016-3954/2 от 26.10.2016г. |
| Основание возникновения права | Определение Арбитражного суда города Москвы судьи Свирина А.А. от 29.06.2016 г. Дело № А40-167022/14-179-299 | | | | | | | | |
| Правоподтверждающие документы | Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав | | | | | | | | |
| | Дата выдачи 08.11.2016 г. | Дата выдачи 14.11.2016 г. | Дата выдачи 10.11.2016 г. №23/237/006/2016-567 | Дата выдачи 10.11.2016 г. №23/23/006/2016-570 | Дата выдачи 08.11.2016 г. | Дата выдачи 10.11.2016 г. №23/23/006/2016-565 | Дата выдачи 08.11.2016 г. | Дата выдачи 10.11.2016 г. №23/237/006/2016-571 | Дата выдачи 10.11.2016 г. №23/237/006/2016-569 |
| Кадастровый (условный) номер | 23:01:0503045:1012 | 23:01:0503045:1013 | 23:01:0503045:1167 | 23:01:0503045:1166 | 23:01:0503045:1041 | 23:01:0503045:1093 | 23:01:0503045:1092 | 23:01:0503045:1108 | 23:01:0503045:1109 |
| Ограничения (обременения) * | Не зарегистрировано | Ипотека. Дата гос. регистрации 23.10.2013 г.; № гос. регистрации: 23-23-18/036/2013-615; Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.10.2013 г. по 31.12.2015 г.; Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение): Банк ВТБ | Сведения не предоставлены | Сведения не предоставлены | Не зарегистрировано | Сведения не предоставлены | Не зарегистрировано | Сведения не предоставлены | Сведения не предоставлены |
| Текущее использование | Подвальные помещения | | | | Торговые помещения | | | | |
| Балансовая стоимость, руб. | Сведения не предоставлены | | | | | | | | |
| Адрес местонахождения | Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 | | | | | | | | |

* Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета зарегистрированных обременений.

Характеристики объектов оценки

| Наименование объекта (объектов) | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2 |
|--|--|--|--|---|--|--|---|--|--|
| Характеристика местоположения | | | | | | | | | |
| Транспортная магистраль | Комсомольский проспект | | | | | | | | |
| Улица, на которой расположен объект оценки | Пересечение улицы Горького с Комсомольским проспектом | | | | | | | | |
| Характеристика улицы, на которой расположены объекты оценки | Комсомольский проспект представляет собой одну из главных улиц Абинска. Доминирующая застройка - здания жилого фонда многоэтажной застройки, социальные объекты. | | | | | | | | |
| Состояние подъездных путей, дорог, трасс | хорошее | | | | | | | | |
| Удаленность от центра деловой активности (от 0 до 5, объекты расположенные в центре будут иметь "0", объекты расположенные на окраине и в пригороде будут имеет "5"), балл | 1 | | | | | | | | |
| Транспортная доступность | хорошая | | | | | | | | |
| Удобство подъездных путей (по 5-ти бальной шкале) | 5 | | | | | | | | |
| Характеристика покупательного потока (высокая, средняя, низкая). | Выше средней | | | | | | | | |
| Характеристика расположения объекта | | | | | | | | | |
| Положение фасада | на первой линии зданий | | | | | | | | |
| Ориентация фасада | на Комсомольский проспект и улицу Горького | | | | | | | | |
| Архитектурное оформление фасада | средней сложности | | | | | | | | |
| Окружающая застройка | Район месторасположения объектов характеризуется объектами недвижимости жилого назначения, многоэтажной и малой застройки, коммерческими объектами. | | | | | | | | |
| Обеспеченность парковочными местами и качество парковки | хорошее | | | | | | | | |
| Характеристика земельного участка | | | | | | | | | |
| Краткое описание земельного участка | Объекты оценки расположены на земельном участке, выделенном на местности. Земельный участок оснащен инженерными коммуникациями в полном объеме. Экологические показатели не превышают предельно допустимых норм. Данных о полезных ископаемых нет. | | | | | | | | |
| Площадь земельного участка, кв. м | 7346 | | | | | | | | |
| Площадь застройки, кв.м. | 1674 | | | | | | | | |
| Общая характеристика объектов оценки | | | | | | | | | |
| Функциональное назначение объекта оценки | Подвал | | | | Торговое | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|--|-------|-------|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Общая площадь объекта оценки, кв. м | 643,2 | 455,9 | 717,7 | 637 | 663,3 | 737,5 | 647,6 | 750,4 | 654,7 |
| Объем объекта оценки по наружному обмеру, куб.м. | Сведения не предоставлены | | | | | | | | |
| Год ввода в эксплуатацию | 2010 | | | | | | | | |
| Конструктивные характеристики здания | | | | | | | | | |
| Количество этажей в здании | 7 этажей плюс подвальное помещение | | | | | | | | |
| Подземная часть | подвал | | | | | | | | |
| Тип здания по материалу/технологии несущих конструкций | Монолитный железобетон | | | | | | | | |
| Материал перекрытий | Монолитный железобетон | | | | | | | | |
| Наличие панорамного остекления | Нет | | | Панорамное остекление первого и второго этажей (объекты оценки) | | | | | |
| Описание внутренней отделки помещений | | | | | | | | | |
| Полы | Бетонные | | | Керамическая плитка | | | | | |
| Проемы | Входные двери, подвальные окна | | | Оконные - ПВХ; дверные - деревянные, ПВХ | | | | | |
| Внутренняя отделка | Без отделки | | | Отделка современными строительными материалами | | | | | |
| Состояние объекта оценки | | | | | | | | | |
| Охранный статус здания | Отсутствует | | | | | | | | |
| Строительный статус здания | Капитальное строение, завершённое строительством | | | | | | | | |
| Состояние фасада | Хорошее | | | | | | | | |
| Состояние главного входа | Хорошее | | | | | | | | |
| Состояние внутренней отделки мест общего пользования | Хорошее | | | | | | | | |
| Состояние внутренней отделки помещений | Хорошее | | | | | | | | |
| Общее техническое состояние объекта | Хорошее | | | | | | | | |
| Фактическое состояние объекта по результатам осмотра | При осмотре подвальных помещений установлено, что все помещения повала заполнены грунтовыми водами. | | | Хорошее | | | | | |
| Архитектурная проработка | Семизэтажный жилой дом с встроенными нежилыми помещениями на первом, втором и подвальном этажах здания | | | | | | | | |
| Инженерное оборудование объекта оценки | | | | | | | | | |
| Тип инженерного оборудования | Стандартный | | | | | | | | |
| Состояние инженерного оборудования | В рабочем состоянии | | | | | | | | |
| Холодное водоснабжение | Имеется | | | | | | | | |
| Горячее водоснабжение | Имеется | | | | | | | | |
| Электроснабжение | Имеется | | | | | | | | |
| Теплоснабжение | Имеется | | | | | | | | |
| Принудительная вентиляция | Имеется | | | | | | | | |
| Канализация | Имеется | | | | | | | | |
| Система пожаро-охранной сигнализации | Имеется | | | | | | | | |

Перечень документов, используемых Оценщиком

| | |
|----|---|
| 1 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 08.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1012 |
| 2 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1478258 |
| 3 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 14.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1013 |
| 4 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1478261 |
| 5 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 10.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1067 |
| 6 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1483451 |
| 7 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 10.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1066 |
| 8 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1483449 |
| 9 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 08.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1041 |
| 10 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1478262 |
| 11 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 10.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1093 |
| 12 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1478263 |
| 13 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 08.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1092 |
| 14 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1483446 |
| 15 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 10.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1108 |
| 16 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1478260 |
| 17 | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию. Дата выдачи: 10.11.2016 г. Кадастровый (или условный) номер объекта: 23:01:0503045:1109 |
| 18 | Кадастровый паспорт помещения. Дата выдачи: 29.11.2016 г. № 2343/12/16-1478259 |
| 19 | Сведения о балансовой стоимости недвижимого имущества ООО «Саратовинвестстрой 2007» от 07.03.2017 г. |
| 20 | Решение Арбитражного суда г. Москвы от 15.10.2015 г. по делу № А40-167022/14. |
| 21 | Определение Арбитражного суда г. Москвы от 05.08.2016 г. по делу № А40-167022/14-179-299. |
| 22 | Технический паспорт на многоквартирный жилой дом со встроенными объектами сервиса и торговли (4 и 5 блок-секции), расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский р-н, г. Абинск, ул. Горького, дом 26. Паспорт составлен по состоянию на 23.07.2010 г. |

Оценщиком в работе использованы заверенные Заказчиком оценки копии документов и сканированные копии с оригиналов документов. Копии документов, используемых Оценщиком для определения рыночной стоимости объекта оценки, приведены в приложении к данному отчету.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**Общие понятия и определения**

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Рынок представляет собой *среду*, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру

своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором *относительной стоимости*, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

4. *Итоговая стоимость* объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его 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;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. **Объектом – аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. При этом подходе рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как *ставки капитализации*), *ставки доходности* или *ставки дисконтирования* (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое. Вообще принцип замещения утверждает, что поток доходов, который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости.

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

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

6. *Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги)

завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для них затратами на их приобретение. Общие затраты, относимые на имущество, включают в себя все прямые и косвенные затраты на его производство. Если покупатель после приобретения осуществил дополнительные капитальные затраты, то при *бухгалтерском учете* эти затраты прибавляются к историческим (первоначальным) затратам на приобретение. В зависимости от восприятия рынком полезности таких затрат, они могут найти или не найти своего полного отражения в *Рыночной стоимости* этого имущества.

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

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

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

11. *Рыночная стоимость* (определяется при оценке имущества в следующих случаях: при изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. *Рыночная стоимость* объекта недвижимости отражает его полезность, признанную рынком, а не чисто физическое состояние этого объекта. Полезность активов для данного предприятия может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или конкретной отрасли.

Важно подчеркнуть, что профессионально полученное значение *Рыночной стоимости* является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. В этом определении подразумевается понятие «рынка в целом», обобщающее деятельность и мотивацию множества участников, а не заранее представленный взгляд или инвестиционные интересы конкретного физического лица. *Рыночная стоимость* — это подкрепленная данными рынка расчетная величина, полученная в соответствии со Стандартами оценки.

12. *Инвестиционная стоимость* (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

13. *Ликвидационная стоимость* (определяется 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. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

14. *Кадастровая стоимость* (определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения).

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.

Определение вида оцениваемой стоимости

Целью оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки.

Оценка определяет *рыночную* стоимость полного права собственности на объект.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования, распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться иным образом.

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

- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

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

Мы исходим из традиционного определения рыночной стоимости. Вместе с тем цена реальной сделки может отличаться от определенной Оценщиком стоимости, что определяется мотивами сторон, умением вести переговоры, условиями сделки и другими факторами.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Основные понятия и принципы оценки рыночной стоимости

Оценка стоимости земельного участка как пустующего или как участка с *улучшениями* самой земли либо с улучшениями на земле является экономическим понятием. Земельный участок - пустующий или с улучшениями - называется также *недвижимостью*. Недвижимость определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. Стоимость создается благодаря полезности недвижимости - способности удовлетворять нужды и потребности людей. Вклад в стоимость объекта недвижимости вносят такие факторы, как его уникальность, долговечность, постоянство местоположения, относительная ограниченность предложения на рынке недвижимости, а также особая полезность данного земельного участка.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает *все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью*. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать

недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют *недвижимым имуществом*. Собственность (*право*) на интерес в объектах, отличных от недвижимости, называют *движимым имуществом*.

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

Движимое имущество включает в себя *осязаемые и неосязаемые предметы*, не являющиеся недвижимостью. Предметы осязаемого движимого имущества не «прикреплены» к недвижимости постоянно и обычно характеризуются возможностью их перемещения.

К оценке недвижимости применяются многие широко признанные принципы. Среди них - *принципы спроса и предложения, конкуренции, замещения, предвидения или ожидания, изменения и др.* Общим для всех этих дополнительных принципов является их прямое или косвенное влияние на степень полезности и производительность актива. Следовательно, можно утверждать, что *полезность* недвижимости отражает совокупное чистое воздействие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость недвижимости.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь

отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Т.о., для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Земля лежит в основе всего сущего и за редким исключением сохраняется в течение периода, выходящего за пределы продолжительности жизни отдельных людей. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением. Кроме того, неизменность земли означает, что обычно позволяет предполагать, что период ее существования превышает сроки ее использования и сроки существования улучшений, долговечность которых ограничена.

Уникальные характеристики земельного участка определяют его оптимальную полезность. Когда улучшенный земельный участок оценивается отдельно от улучшений в нем или на нем, то экономические принципы требуют, чтобы эти улучшения оценивались в соответствии с их вкладом (положительным или отрицательным) в общую стоимость данного имущества. Таким образом, *Рыночная стоимость* земли, основанная на принципе «наиболее эффективного использования», отражает полезность и постоянство существования земли с точки зрения рынка, а улучшения составляют разницу между стоимостью земли, взятой отдельно, и общей *Рыночной стоимостью* с учетом этих улучшений.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности объекта оценки, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущие и дренажные качества почв и почвенного слоя, климатические условия.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. Анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос в районе расположения объекта недвижимости:
 - структура населения;
 - уровень доходов населения.
2. Факторы, влияющие на предложение:
 - количество аналогичных объектов;
 - особенности их месторасположения;
 - основные характеристики аналогичных объектов (архитектурное решение, этажность, эксплуатационная загруженность, дифференцированность использования, ставки арендной платы (при аренде аналогичных объектов) и тенденции в их изменении.
 - предполагаемое увеличение (уменьшение) числа аналогичных объектов.
3. Определение круга потенциальных пользователей объекта.
4. Определение основных преимуществ (недостатков) варианта потенциального использования по сравнению с аналогичными объектами. Основными видами преимуществ (недостатков) являются:
 - цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы);
 - качество предлагаемых площадей;
 - сервисное обслуживание предлагаемых площадей.

МАКСИМАЛЬНАЯ ДОХОДНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Те потенциальные варианты использования, которые не отвечают хотя бы одному из вышеупомянутых критериев, не являются наилучшим и наиболее эффективным использованием для оцениваемого объекта недвижимости.

Под объектом недвижимости в данном Отчете об оценке понимается земельный участок с улучшениями (застройкой).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости представляет собой комплексное двухэтапное исследование:

- на первом этапе производится анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного (без имеющихся на нем улучшений);
- на втором - анализ наиболее эффективного использования этого земельного участка с улучшениями (застройкой).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В ходе данного исследования, Оценщиком собирается информация о правовых ограничениях на возможное использование земельного участка, об окружающей застройке, анализируются качественные характеристики объекта оценки, текущее состояние рынка недвижимости с целью определения возможных и востребованных рынком вариантов использования, анализируются финансово-экономические параметры возможных вариантов использования, на основании которых делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка.

Поскольку объекты оценки представляют собой в комплексе отдельное здание, рассматривать варианты использования земельного участка под данными объектами как свободного нецелесообразно, т.к. затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически нецелесообразными. Таким образом, Оценщик считает возможным рассмотреть варианты использования земельного участка под нежилыми строениями с имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися на нем улучшениями (застройкой)

Опираясь на анализ наиболее типичного использования земельных участков, расположенных в рассматриваемых частях области, а также исходя из технических особенностей объектов, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов, следующие возможные виды использования:

- в качестве жилых помещений;
- в качестве торговых помещений;
- в качестве офисных помещений;
- в качестве производственно-складских помещений.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Объекты оценки относятся к объектам нежилого фонда, поэтому использование объектов оценки в качестве жилых объектов не соответствует критерию юридической допустимости.

На основании осмотра объектов оценки, расположенных в подвальном этаже здания был сделан вывод о невозможности коммерческой эксплуатации на момент оценки.

На основании осмотра и анализа местоположения и расположения объектов оценки, характера и плотности застройки, конструктивных элементов зданий и планировки помещений, анализа предлагаемых к продаже объектов недвижимости, в исследуемых районах, Оценщиком принято решение рассматривать оцениваемые объекты, расположенные на первом и втором этажах здания, под использование в следующих вариантах:

| Рассматриваемые факторы | | Соответствие факторов следующему назначению | | | |
|---------------------------|-------------------------------|---|---------|------------------|-----------|
| | | Торговое | Офисное | Производственное | Складское |
| Юридическая разрешенность | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Физическая возможность | Объемно-планировочное решение | 1 | 1 | - | - |
| | Конструктивные особенности | 1 | 1 | - | - |

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------|----------|---|---|
| | Обеспечение инженерными коммуникациями | 1 | 1 | - | - |
| | Удобство и качество подъездных путей | 1 | 1 | - | - |
| | Ограждение земельного участка | 1 | 1 | - | - |
| | Парковка | 1 | 1 | - | - |
| Экономическая целесообразность | Текущее использование | 1 | 1 | - | - |
| | Типичное использование в данном местоположении | 1 | 1 | - | - |
| | Отсутствие затрат на качественный ремонт и перепланировку помещений | 1 | 1 | - | - |
| | Характер окружающей застройки | 1 | 1 | - | - |
| | Деловая и покупательская активность населения | 1 | 1 | - | - |
| Максимальная доходность | Наибольший уровень арендных ставок для данного местоположения | 1 | 1 | - | - |
| | Возможность обеспечения наибольшей загрузки помещений | 1 | 1 | - | - |
| Количество факторов | | 14 | 14 | 1 | 1 |
| Максимальная эффективность | | X | X | | |

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, расположенных на первом и втором этажах здания, является использование в качестве торгово-офисных помещений.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Итоги текущего года и основные тенденции на рынках офисной, складской, торговой и гостиничной недвижимости проанализировала ведущая международная консалтинговая компания в области недвижимости CBRE. Специалисты компании также определили перспективы рынка коммерческой недвижимости в наступающем 2017 году.

2016 год запомнится стабилизацией рынка недвижимости, повышенной активностью инвесторов, хотя и с ограниченным количеством рыночных инвестиционных сделок, сменой настроений арендаторов – с пересмотров условий аренды в сторону заключения новых сделок во всех сегментах начиная со второго полугодия.

В соответствии с прогнозами экспертов, российская экономика в 2017 году продемонстрирует небольшой рост – от 0,5% до 2%. Базовый сценарий прогноза Министерства экономического развития (МЭР) предполагает рост экономики на 0,8% в 2017 году.

На фоне ожиданий постепенного восстановления экономики, основным драйвером роста рынка коммерческой недвижимости станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности

Несмотря на снижение ключевой ставки Банком России, стоимость банковского финансирования все еще не позволяет девелоперам начинать новые проекты. При этом они эффективно используют возникшую паузу: присматривают площадки, согласовывают параметры новых проектов и получают разрешительные документы. Это позволит им воспользоваться улучшением конъюнктуры долгового рынка, ожидаемой в следующем году.

Тенденции рынка коммерческой недвижимости в 2016 году

В 2016 году наблюдалось продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объемы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими. Произошло сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объемы офисных площадей.

На рынке в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

Ставки аренды на объекты коммерческой недвижимости прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах. Объем сделок продлений действующих договоров аренды, а также пересмотр их условий сократились на треть. При этом с середины года ощущался рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

Для Москвы 2016 год стал прорывным с точки зрения развития инфраструктуры: были открыты станции метро Румянцево и Саларьево в Новой Москве, запустили Московское Центральное Кольцо, и до конца года планируется ввод первого участка Третьего пересадочного контура.

Аналитики CBRE считают, что на рынке коммерческой недвижимости в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

По мнению Ирины Ушаковой, старшего директора, руководителя отдела рынков капитала и инвестиций CBRE, объем инвестиций в 2016 году увеличится на 29% и составит 4,5 млрд долл. (или около 300 млрд руб.). При этом на 40% этот объем был сформирован сделками, заключенными государственными структурами и госкомпаниями, в то время как в прошлом году таких сделок не было.

Российский капитал доминировал в 2016 году, составив 96% от всего объема сделок. Доля иностранного капитала в объеме инвестиционных сделок сократилась до 4% с 15% в прошлом году. Тем не менее, мы видим высокую инвестиционную активность иностранных фондов уже представленных на российском рынке, а также дополнительный приток капитала. Знаковой сделкой с участием иностранного капитала стало приобретение арабским фондом Mubadala вместе с РФПИ складских зданий в двух проектах РНК Шереметьево и РНК Чехов 3.

Лидерами по объему инвестиций по итогам года станут офисный сегмент (44%) и гостиницы (17%). При этом доля гостиниц в этом году является рекордно высокой за последние 10 лет. Также в 2016 году была зафиксирована высокая доля жилого сегмента (11%) – девелоперы активно скупали площадки под строительство жилья. Доля торговой и складской недвижимости составит 18% и 4%, соответственно.

Количество рыночных инвестиционных сделок по-прежнему ограничено значительной разницей в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов, которая сдерживает закрытие сделок

По оценкам экспертов, объем собственного капитала, доступного для инвестирования в коммерческую недвижимость составляет около 3,5 млрд долларов (более 50% которых – деньги иностранных инвесторов), еще около 1 млрд долларов для инвестирования в жилье. С учетом заемных средств более 10 млрд долларов ищут возможности для инвестирования в объекты недвижимости.

На фоне установившейся стабильности и ожиданий постепенного восстановления экономики и рынка, а также понимания доступного капитала на рынке в 2017 году, объем инвестиций по прогнозам CBRE может увеличиться до 5 млрд долларов США. Основным драйвером роста в этом случае станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности.

Складская недвижимость

По словам Антона Алябьева, директора отдела индустриальной и складской недвижимости CBRE, 2016 год стал переходным для складской недвижимости – от фазы замедления к фазе дальнейшей стабилизации рынка.

Экономические колебания в начале года вызвали перенос реализации ряда сделок на более поздние сроки, что выразилось в низких объемах спроса во II-III кварталах 2016г. Тем не менее, ближе к концу года произошло восстановление деловой активности: объем сделок со складами в IV квартале может составить 300 000 кв. м, что является самым высоким показателем за год.

Параллельно с колебаниями спроса произошла смена тренда в движении ключевых индикаторов рынка – доли свободных складских площадей и ставок аренды. Рост вакансии в начале II квартала, произошедший за счёт выхода на рынок складских объектов конечных пользователей, быстро сошёл на нет. Доля свободных складов сохраняется стабильной на протяжении последних 6 месяцев. В тоже время ставки аренды на складские площади удерживаются на одном уровне уже три квартала.

В 2016 году аналитики CBRE увидели появление новых трендов в структуре спроса и предложения. Деловая активность всё больше стимулируется новыми драйверами – переездом со старых складских объектов в более качественные, переходом с площадей логистических операторов на прямую аренду и консолидацией складских мощностей в крупных распределительных центрах.

Эти изменения в характере спроса, в свою очередь, стимулировали дифференциацию предложения. Девелоперы предлагают различные решения для разных категорий клиентов. Это могут быть

высокотехнологичные склады built-to-suit, рассчитанные на нужды крупного бизнеса, который продолжает свой рост. Компаниям, которые хотели бы переехать в новое качественное здание, но более ограничены в финансовых ресурсах, предлагаются стандартизированные склады класса А с базовым набором спецификаций.

В 2017 году рынок продолжит работать в сложившейся конъюнктуре. Объёмы ввода будут сокращаться дальше, а новые здания в основном будут строиться под клиента. Годовой показатель нового предложения ожидается на уровне 500-600 тыс. кв. м.

Прогнозируемый объём сделок на складском рынке в 2017 году может составить не менее 800 000 кв. м. Произошедшая стабилизация рынка создаёт предпосылки к постепенному росту деловой активности. Во второй половине года мы можем увидеть положительные изменения в динамике рынка в виде постепенного снижения вакансии и роста ставок аренды на склады.

Торговые помещения в регионах России

По мнению Михаила Рогожина, директора отдела региональных торговых помещений CBRE, по итогам 2016 года прирост торговых площадей в России составит порядка 1,2 млн кв. м, из которых 58% (719 000 кв. м) было введено в региональных городах, исключая Санкт-Петербург. Совокупный объём ввода торговых площадей в России сократился на 28% в сравнении с предыдущим годом, а в регионах – на 40%. Среди крупнейших новых региональных центров 2016 года стоит отметить МегаГринн в Курске (129 000 кв. м GLA), Макси в Архангельске (49 200 кв. м GLA), Седанка-Сити во Владивостоке (45 000 кв. м GLA).

Доля вакантных торговых площадей в регионах России сильно различается от города к городу. Средним показателем вакансии для городов-миллионников на сегодня является 8-10%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%

В 2017 году в региональных городах ожидается дальнейшее сокращение объёма ввода новых торговых площадей – до уровня 637 000 кв. м, что на 11% меньше 2016 года. При этом некоторые объекты 2017 года были изначально заявлены к вводу в 2016, но впоследствии сроки были перенесены.

В целом стоит отметить высокий потенциал для развития рынка торговой недвижимости в городах с низкой обеспеченностью качественными торговыми объектами при наличии хорошей покупательной способности населения. К таким городам на сегодняшний день относятся Хабаровск, Чита, Ставрополь, Махачкала, Ноябрьск и другие.

Доля вакантных торговых площадей в регионах РФ сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. Средним показателем вакансии для городов-миллионников на сегодня является 8-10%, что чуть выше уровня вакансии 2015 года в 7-8%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%.

Среди ритейлеров, представленных в регионах, наиболее активными в 2016 году были продуктовые сети Лента, X5 Retail, Магнит. В начале года ими были заявлены амбициозные планы по развитию в Москве и регионах: Лента – 40 гипермаркетов, Пятёрочка – 1000 магазинов, Магнит – 950 магазинов и 80 гипермаркетов. Текущее состояние рынка позволило сетям успешно реализовать анонсированные планы экспансии. Также довольно активно в региональных городах развиваются DIY ритейлеры Leroy Merlin и OBI, магазины электроники М.Видео и Эльдорато, сети магазинов детских товаров Детский Мир и Дочки-Сыночки.

Обзор подготовлен компанией CBRE¹

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Объекты относятся к коммерческому сектору рынка недвижимости: согласно правоподтверждающей документации – к рынку нежилых помещений. С учетом места расположения и конструктивных особенностей, разрешенного характера использования объектов оценки и анализом наиболее эффективного использования, ближайшими аналогами объектов оценки, расположенных на первом и втором этажах здания, являются помещения торгово-офисного назначения.

Ближайшими аналогами объектов оценки, расположенных в подвальном этаже здания, являются помещения складского назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

¹ По материалам <http://zdanie.info/2393/2467/news/8955>.

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Рынок недвижимости Краснодара и Краснодарского края – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развиваются. Регион занимает лидирующие позиции в Южном федеральном округе по объемам нового строительства.

Благодаря развитию курортной инфраструктуры в городах на побережье Черного моря рынки недвижимости Сочи, Анапы, Геленджика, Туапсе стали самостоятельными «центрами притяжения».

Продажа квартир в крае

Рынок жилой недвижимости Сочи и Краснодарского края динамично растет.

Несмотря на высокие объемы ввода, спрос на продажу квартир в Сочи и Краснодарском крае остается высоким. Положение на рынке жилья можно назвать стабильным. Растущие объемы нового предложения позволяют удовлетворить повышающийся спрос. Такое положение не дает активно расти ценам.

Инфраструктуру рынка жилья Сочи можно оценить как высокоразвитую. Действуют десятки агентств недвижимости, в том числе несколько крупных – работающих как на первичном, так и на вторичном рынках.

Стабильное положение на рынке жилья Сочи делает его удобным и для улучшения гражданами своих жилищных условий, и для переезда из регионов с менее комфортными природными условиями, и для инвестирования средств в недвижимость.

Сходная ситуация на рынках жилья Анапы, Геленджика, Туапсе.

Загородная недвижимость края

Малоэтажная и загородная недвижимость в Сочи и Краснодарском крае занимают значительную долю всего рынка жилья. Это обуславливается как благодатностью климата (что особенно важно для приезжающих с «северов»), так и стремлением многих жить в собственном доме и «на земле».

По итогам 2015 года доля индивидуального домостроения в Краснодарском крае составила 39,1% от общего ввода жилья. Это более 1,9 млн кв. м. Такие объемы строительства загородной и малоэтажной недвижимости в Краснодаре и Краснодарском крае демонстрируют большой интерес к ней со стороны населения. Помимо ИЖС, в регионе реализуется ряд крупных проектов организованных коттеджных поселков.

Коммерческая недвижимость края

Коммерческая недвижимость в Сочи и Краснодарском крае в последние годы также активно развивается.

Помимо подготовки к Олимпиаде в Сочи, которая принесла колоссальные инвестиции в развитие гостиничной инфраструктуры, развлекательные и спортивные комплексы и индустрию туризма, главным стимулом в этой сфере является формирование современного курортного кластера в экономике региона.

Крупные отельные проекты реализуются не только в Сочи, но и в Геленджике, Анапе и самом Краснодаре, что обуславливается ростом деловой активности, активным посещением города бизнесменами из других регионов и из-за границы.

Динамично развивается сегмент офисной недвижимости Сочи и особенно – торговой. При этом выход на рынок Сочи новых игроков продолжается.

Источник: <http://olymprealty.ru/news/Rynok-nedvizhimosti-Krasnodarskogo-kрая.html>

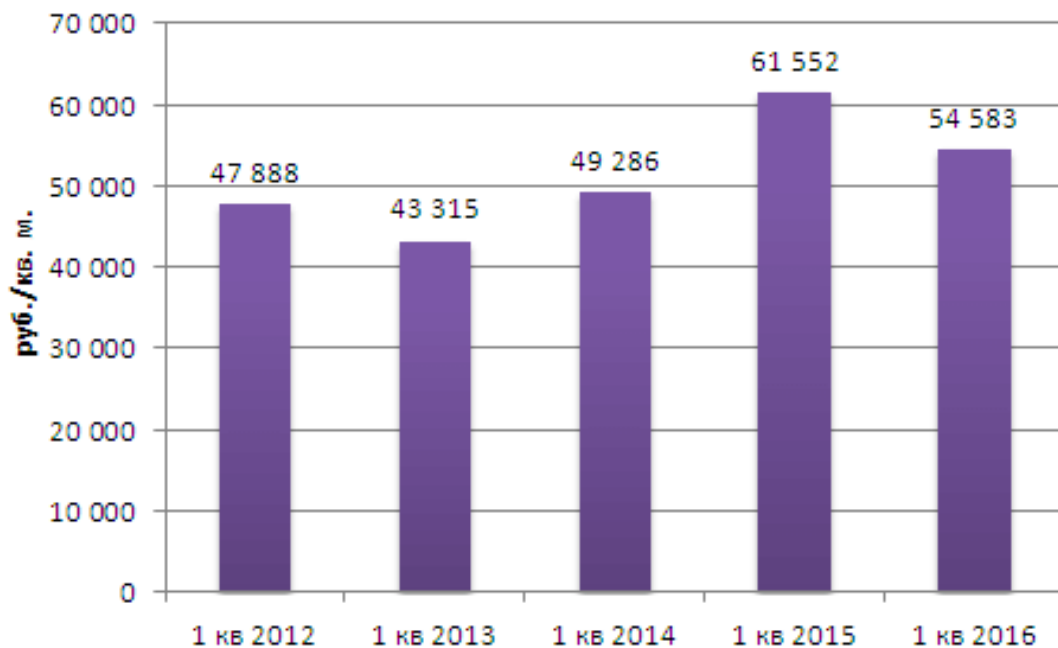
Итоги 1 квартала 2016 г. для рынка коммерческой недвижимости г. Краснодара

Первые три месяца 2016 года для рынка коммерческой недвижимости г. Краснодара характеризовались снижением уровня спроса и ростом объемов предложения.

Особенно остро почувствовали воздействие кризиса игроки рынка офисной недвижимости. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года спрос на офисные помещения снизился в среднем на 20 %, при этом объем предложения наоборот вырос на 15%.

Рост объема предложения и снижение спроса привели к спаду уровня цен на офисы. По данным игроков рынка средняя стоимость 1 кв. м. офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года составила 55 тыс. руб., что в среднем на 10% ниже показателя 1 квартала 2015 года.

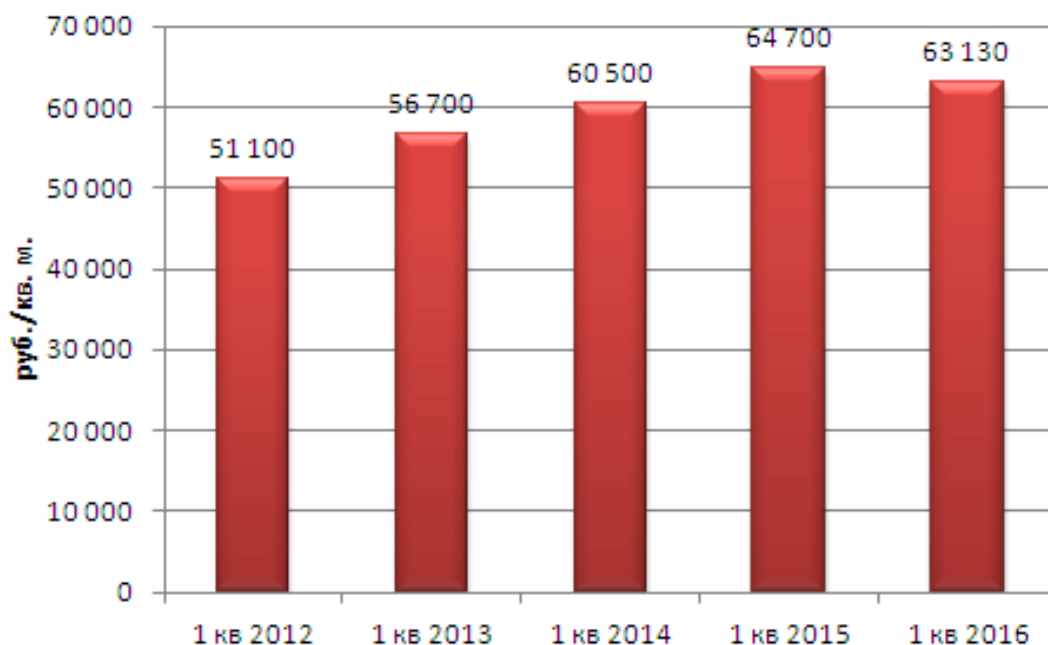
Средняя стоимость 1 кв. м. офисной недвижимости в г. Краснодаре



Меньше всего от изменений в экономике города пострадала торговая недвижимость. По итогам 2015 года спад спроса на торговую недвижимость составил 30%. Однако стоимость 1 кв. м. торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года снизилась на 4% по отношению к аналогичному периоду 2015 года. По отношению к 4 кварталу 2015 года цена продажи 1 кв. м. торговой недвижимости снизилась на 2%.

По итогам 1 квартала 2016 года текучка арендаторов в торговых помещениях находится на оптимальном уровне и составляет 10%. При этом многие игроки рынка отмечают, что у большинства арендаторов обороты по итогам 1 квартала текущего года не снизились.

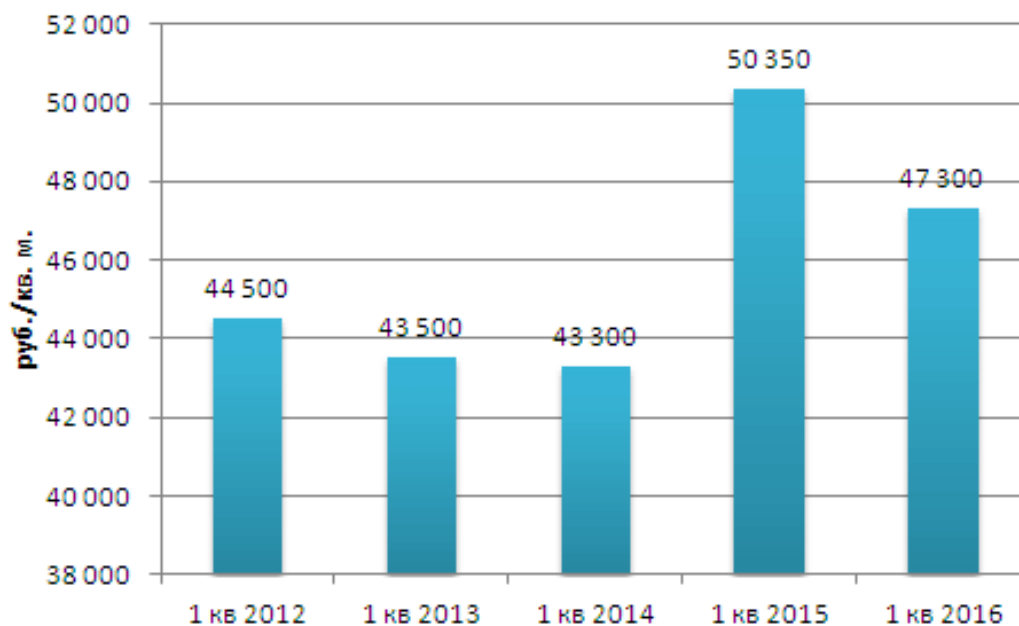
Средняя стоимость 1 кв. м. торговой недвижимости г. Краснодара



По мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости, меньше всего кризис затронул рынок складской недвижимости. Особенно это касается складских помещений класса А, объем предложения которых и до кризиса был намного ниже уровня спроса. Снижение спроса отмечено на складские помещения класса В как в сегменте аренды, так и купли-продажи.

Несмотря на относительно неплохие показатели рынка складской недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года цена предложения производственно-складской недвижимости составила 47 тыс. руб. за 1 кв. м., что на 3% ниже показателя 4 квартала 2015 года и на 6% ниже показателя 1 квартала 2015 года.

Средняя стоимость 1 кв. м. производственно-складской недвижимости г. Краснодара



Необходимо отметить, что по данным аналитиков рынка коммерческой недвижимости г. Краснодара в 2016 году прогнозируется отрицательная динамика во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости. Наибольший спад прогнозируется в сегментах офисной и торговой недвижимости, которые, как правило, наиболее подвержены негативному воздействию микроэкономических факторов.

Источник: <http://www.expertyug.ru/analytics/536-itogi-1-kvartala-dlya-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-g-krasnodara/>

Анализ рынка недвижимости Краснодара и оценка потенциала его развития

Рынок недвижимости Краснодара и Краснодарского края весьма разнообразен, количество предложений всех видов жилой, офисной и коммерческой недвижимости растет, что требует постоянного внимания ко всем сегментам строительной отрасли региона и приводит к необходимости создания регулярно обновляемой базы и проведения постоянного мониторинга, позволяющих регулировать финансовые отношения в строительной индустрии.

Оценить состояние современного строительного комплекса Краснодара и Краснодарского края и провести анализ перспективных направлений развития его сегментов нам помог Александр Владимирович Лисов, эксперт по недвижимости Жилищного Центра "КАЯН".

– Какие направления в строительной индустрии Краснодарского края сегодня пользуются повышенным вниманием со стороны государства и местного департамента по строительству?

Основные тенденции формирования и развития строительной отрасли в нашем регионе достаточно подробно представлены в утвержденном Департаментом строительства Краснодарского края документе "Стратегия развития строительного комплекса Краснодарского края до 2020 года". Ни для кого не секрет, что в последние годы развитие строительной отрасли основывается на комплексном подходе, на сбалансированном развитии всех сегментов строительной отрасли: от обеспечения рынка современными строительными материалами до формирования темпов и объемов строительной индустрии, которые будут оптимальными для выполнения запланированных объемов работ в установленные сроки.

В целом деятельность краевого департамента направлена на развитие двух направлений. Первое – это стабильное, конкурентоспособное развитие основных сегментов строительства, таких как жилищный, социально-культурный и промышленный, обеспечивающих реализацию целевых федеральных, краевых и муниципальных программ, направленных на своевременное удовлетворение потребительского спроса. Второе направление предполагает развитие сырьевой базы строительной индустрии края, ориентировано на увеличение темпов роста промышленности строительных материалов, базируется на последних достижениях международного сообщества и способствует подъему устойчивой и долгосрочной конкурентоспособности.

– Известно, что недвижимость в Краснодарском крае пользуется повышенным спросом на общероссийском рынке. С чем это связано и что способствует повышению конкурентоспособности недвижимости данного региона?

Сегодня на территории Краснодарского края в целом и в частности в Краснодаре наблюдается повышенный рост объемов инвестиций в новое строительство, в том числе и на недвижимость на Черном море, а соответственно, на новый уровень выходит и качество капитальных строений. Кроме того, на

территории края стартовал ряд социально значимых действенных строительных программ, среди которых "Повышение инвестиционной привлекательности Краснодарского края", целевая программа "Краснодару – столичный облик" и многие другие. Всё это приводит к повышению инвестиционной активности и во многом обуславливает повышение конкурентоспособности краснодарской недвижимости на российском и мировом рынках.

Говоря более простым языком, покупка недвижимости в Краснодаре, как в жилом, так и в коммерческом секторе, в современных рыночных условиях является хорошим вложением средств. Поэтому дома и квартиры Краснодара и всего нашего региона активно пользуются спросом не только у коренных жителей Кубани или приехавших на постоянное место жительства, но и у инвесторов из других регионов России, особенно таких крупных и финансово благополучных регионов как Москва и Подмосковье, Санкт-Петербург и Ленинградская область. Повышенный спрос обусловлен также и благоприятным климатом региона, и удачным территориальным расположением в курортной зоне.

– Каков порядок цен на недвижимость Краснодара и Краснодарского края?

Что касается ценовой политики, то цены, конечно, варьируются в зависимости от размера населенного пункта, его приближенности к морю и развития инфраструктуры; даже в рамках одного региона наблюдается достаточно широкий диапазон цен. Так, анализ предложений на открытом конкурентном рынке показывает, что в целом по краю цены несколько ниже, чем в Краснодаре; при этом в зависимости от качества жилья цены могут, как уменьшаться, так и увеличиваться. В свою очередь, Сочи – один из лидеров по стоимости квадратного метра в России.

Для облегчения выбора потребителя существуют компании, которые даже по индивидуальному запросу могут составить актуальные детальные обзоры рынка жилья, где с максимальной точностью можно проследить не только изменение ценового диапазона конкретного вида недвижимости, но и оценить особенности спроса и предложения, перспективности интересующего сегмента, что особенно важно для инвесторов, предпочитающих работать с перспективными направлениями.

Резюмируя, можно отметить, что строительная индустрия занимает центральное место в экономике Краснодарского края и улучшении качества жизни его жителей. Поэтому сегодня перспективным является комплексное строительство в центре города и увеличение количества коттеджных поселков в черте города.

Источник: <https://dom.yuga.ru/articles/?id=19>

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует ряд факторов. Их можно условно разделить на:

а) экономические (изменение уровня доходов населения; изменение уровня доходов бизнеса; доступность финансовых, в частности, кредитных ресурсов; ставки арендной платы; стоимость строительства; тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы)

б) социальные (изменение численности населения; изменение образовательного уровня; изменение уровня преступности)

в) административные (реальная налоговая ставка; уровень налога на имущество; уровень земельного налога; зональные ограничения; условия совершения сделок; условия получения прав на застройку)

г) условия окружающей среды (экологическая обстановка; уровень развития инфраструктуры)

Данная система факторов, определяющих состояние и тенденции спроса и предложения в границах того или иного региона, не является исчерпывающей. Например, в нее не вошли политические, национальные и даже 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. Кроме того, внутри каждой из указанных групп факторов могут быть выделены составляющие, влияние которых также является существенным.

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости.²

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.³

² Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001 [http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm]

На основании анализа тенденций на рынке недвижимости в целом, и в сегменте рынка, к которому относятся объекты оценки, применительно к месту расположения объектов оценки, рынок можно охарактеризовать как неактивный.

В соответствии с данными анализа рынка коммерческой недвижимости выявлены основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов коммерческой недвижимости:

- *Передаваемые имущественные права.* Цена предложения объектов, оформленных в собственность, выше цены предложения объектов, не оформленных в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор, договор аренды);
- *Условия финансирования.* Цена предложения для различных объектов может отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объекты по более низким ценам.
- *Рыночные условия.* На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
- *Использование объекта* (офисное помещение, торговое помещение, складское помещение, производственное помещение). В зависимости от использования объекта коммерческой недвижимости наблюдается изменение средней цены предложения (в порядке убывания, при прочих равных условиях): торговая недвижимость, офисная, производственно-складская.
- *Местоположение.* Данные анализа рынка для торгово-офисной недвижимости показали изменение цены предложения в зависимости от удаленности от центра города, от локальных центров деловой и покупательной способности населения. Для объектов производственно-складского назначения фактор местоположения признан не существенным. Объяснением этому может служить тот факт, что объекты производственно-складского назначения, как правило, располагаются на окраинной части населенных пунктов, что продиктовано требованиями к объектам промышленного производства – являющихся источниками шума, движения большегрузного транспорта и загрязнения окружающей среды;
- *Характеристики расположения.* Данные анализа рынка для торгово-офисной недвижимости показали изменение цены предложения в зависимости от характеристик окружающей застройки и пешеходных потоков, расположения на транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения. Для объектов производственно-складского назначения имеет наибольшее значение доступность объекта для большегрузного транспорта, возможность его стоянки и разворота, близость ж/д узла, либо наличие на территории расположения ж/д ветки.
- *Масштабность.* Тенденции рынка коммерческой недвижимости выявили следующую закономерность: чем больше площадь объекта оценки, тем ниже стоимость 1 кв.м (фактор масштабности). Особенностью рынка земельных участков под коммерческую застройку является значительно более ярко выраженная зависимость цены предложения от площади объекта, достигающая разброса цен в несколько раз;
- *Наличие инженерных коммуникаций.* Установлено, что при наличии всех подключенных коммуникаций стоимость объекта существенно выше, чем при их полном или частичном отсутствии;
- *Техническое состояние.* Установлено, что чем лучше техническое состояние объекта оценки, тем выше его стоимость.

Факторы, влияющие на ценообразование, для разных сегментов рынка недвижимости могут отличаться. Однако большинство таких факторов универсальны и характерны для рынка в целом.

Для корректировки цен предложения объектов аналогов в данном отчете использовались корректирующие коэффициенты, разработанные по результатам исследования, проведенного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (г. Нижний Новгород) на основе опроса 236 профессиональных оценщиков из 67 городов России, при поддержке Российского общества оценщиков и участии Вестника оценщика Appriser.ru, бюро оценки Labrate.ru, а также журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». Результаты исследований опубликованы в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г.

³ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, части I, II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016 г.

Корректировка цены предложения на торг

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299:

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 90

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,2% | 9,8% | 10,7% |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 9,2% | 10,1% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 9,2% | 8,8% | 9,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,7% | 12,0% | 13,3% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 7,9% | 8,9% |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 7,6% | 8,7% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 7,8% | 7,3% | 8,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,7% | 10,1% | 11,3% |

Корректировка на площадь

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 134-137:

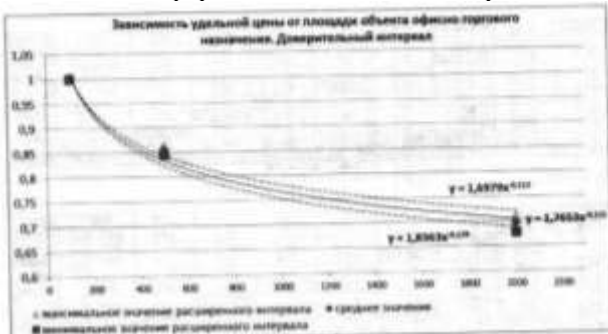


Рис. 60.¹

¹ на графике при 10,7% по оси абсцисс (соответствие значения объекта (за кв. м) по оси ординат) значения коэффициента 134

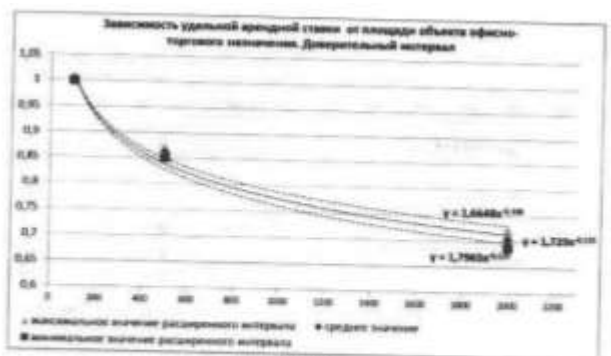


Рис. 62.

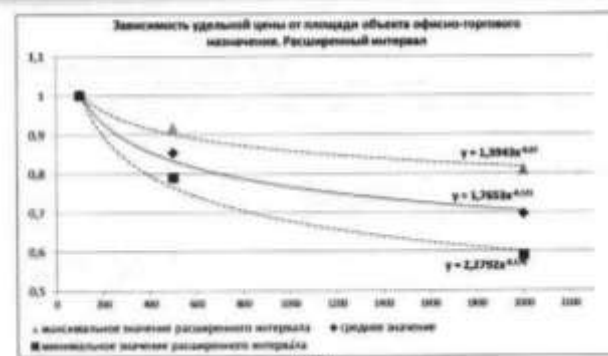


Рис. 61.

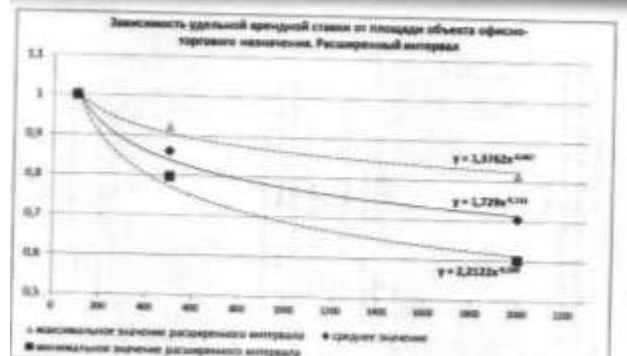


Рис. 63.

Корректировка на статус населенного пункта

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 62-64:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,76 | 0,74 | 0,78 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,69 | 0,67 | 0,71 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,55 | 0,53 | 0,57 |
| Прочие населенные пункты | 0,44 | 0,42 | 0,46 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,76 | 0,74 | 0,77 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,69 | 0,68 | 0,71 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,55 | 0,53 | 0,57 |
| Прочие населенные пункты | 0,44 | 0,41 | 0,46 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 13

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,76 | 0,66 | 0,86 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,69 | 0,59 | 0,79 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,55 | 0,45 | 0,65 |
| Прочие населенные пункты | 0,44 | 0,32 | 0,55 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,76 | 0,67 | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,69 | 0,59 | 0,79 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,55 | 0,45 | 0,65 |
| Прочие населенные пункты | 0,44 | 0,32 | 0,55 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

| цены | | аналог | | | | |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,32 | 1,44 | 1,81 | 2,29 |
| | II | 0,76 | 1,00 | 1,25 | 1,57 | 1,99 |
| | III | 0,69 | 0,80 | 1,00 | 1,41 | 1,79 |
| | IV | 0,55 | 0,64 | 0,71 | 1,00 | 1,63 |
| | V | 0,44 | 0,50 | 0,56 | 0,61 | 1,00 |

Таблица 15

| ставки | | аналог | | | | |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,32 | 1,44 | 1,81 | 2,29 |
| | II | 0,76 | 1,00 | 1,25 | 1,57 | 1,99 |
| | III | 0,69 | 0,80 | 1,00 | 1,42 | 1,79 |
| | IV | 0,55 | 0,64 | 0,71 | 1,00 | 1,63 |
| | V | 0,44 | 0,50 | 0,56 | 0,61 | 1,00 |

Корректировка на тип парковки

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 126-127:

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- престижность торгового центра;
- интенсивность пешеходного потока;
- площадь торговой точки;
- состав якорных арендаторов;
- близость расположения торговой точки к якорным арендаторам.

4.6. Элемент сравнения – тип парковки

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 33

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 0,91 | 0,90 | 0,92 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 1,11 | 1,10 | 1,13 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 34

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 0,91 | 0,88 | 0,94 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 1,11 | 1,06 | 1,17 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

| Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|---|----------------|--------------|-----------|----------------|
| | | без парковки | стихийная | организованная |
| объект оценки | без парковки | 1 | 0,91 | 0,82 |
| | стихийная | 1,10 | 1 | 0,90 |
| | организованная | 1,23 | 1,11 | 1 |

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 162-164:

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 | 0,70 | 0,73 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,86 | 0,88 |

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,72 | 0,70 | 0,73 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 | 0,63 | 0,79 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,75 | 0,89 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,81 | 0,93 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,72 | 0,63 | 0,80 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,75 | 0,89 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,86 | 0,80 | 0,92 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,87 | 0,71 | 0,82 |
| | цоколь | 1,15 | 1 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,40 | 1,22 | 1 | 1,15 |
| | 2 этаж и выше | 1,21 | 1,06 | 0,87 | 1 |

Таблица 51

| вредные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|---|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,88 | 0,72 | 0,83 |
| | цоколь | 1,14 | 1 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,40 | 1,22 | 1 | 1,16 |
| | 2 этаж и выше | 1,20 | 1,05 | 0,86 | 1 |

Корректировка на физическое состояние объекта

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 174-175:

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,24 | 1,23 | 1,26 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,71 | 0,74 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,21 | 1,25 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,71 | 0,74 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 53

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,24 | 1,13 | 1,36 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,64 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,13 | 1,34 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,64 | 0,82 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|-------------------------------|----------|---------|--------|----------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1 | 1,24 | 1,71 |
| | удовл. | 0,80 | 1 | 1,38 |
| | неудовл. | 0,58 | 0,73 | 1 |

Таблица 55

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|--|----------|---------|--------|----------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1 | 1,23 | 1,70 |
| | удовл. | 0,81 | 1 | 1,38 |
| | неудовл. | 0,59 | 0,73 | 1 |

Корректировка на состояние отделки

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 183-185:

5.7. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 56.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,79 | 0,78 | 0,81 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,22 | 1,21 | 1,24 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,78 | 0,77 | 0,80 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,23 | 1,21 | 1,24 |

183

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,79 | 0,73 | 0,86 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,81 | 0,91 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,22 | 1,14 | 1,31 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,78 | 0,71 | 0,85 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,80 | 0,91 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,23 | 1,13 | 1,32 |

184

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

| цены офисно-торговых объектов: | | аналог | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,93 | 0,79 | 0,65 |
| | требует косметического ремонта | 1,08 | 1 | 0,86 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,26 | 1,17 | 1 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Таблица 59

| арендные ставки офисно-торговых объектов: | | аналог | | | |
|---|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,91 | 0,78 | 0,64 |
| | требует косметического ремонта | 1,09 | 1 | 0,86 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,28 | 1,17 | 1 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,57 | 1,43 | 1,23 | 1 |

185

Корректировка на функциональное назначение объектов

Для определения размера корректировки для улучшений были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 197-200:

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал. | | | | Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов | | | |
|---|------------------|------------------------|------|---|------------------|----------------------|------|
| Таблица 60. | | | | Таблица 61 | | | |
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | | Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| Удельная цена | | | | Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,31 | 1,27 | 1,34 | Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,31 | 1,16 | 1,45 |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,27 | 1,23 | 1,31 | Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,27 | 1,13 | 1,41 |
| Удельная арендная ставка | | | | Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,36 | 1,32 | 1,40 | Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,36 | 1,18 | 1,53 |
| Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,28 | 1,24 | 1,32 | Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,28 | 1,13 | 1,43 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 62

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|-------------------------------|--|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| | | офисно-торговый объект свободного назначения | высококлассный офисный центр объект | высококлассный торговый объект |
| объект оценки | офисно-торговый объект свободного назначения | 1 | 0,79 | 0,77 |
| | высококлассный офисный центр объект | 1,27 | 1 | 0,97 |
| | высококлассный торговый объект | 1,31 | 1,03 | 1 |

Таблица 63

| ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|---------------------------------|--|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| | | офисно-торговый объект свободного назначения | высококлассный офисный центр объект | высококлассный торговый объект |
| объект оценки | офисно-торговый объект свободного назначения | 1 | 0,78 | 0,74 |
| | высококлассный офисный центр объект | 1,28 | 1 | 0,94 |
| | высококлассный торговый объект | 1,36 | 1,06 | 1 |

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Основываясь на анализе рынка можно сделать вывод, что в сегментах объектов оценки на дату оценки наблюдается снижение уровня спроса и рост объема предложения.

Динамика рынка в сегменте торговых помещений имеет колебания в сторону понижения.

По итогам 2015 года спад спроса на торговую недвижимость составил 30%. Однако стоимость 1 кв. м. торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года снизилась на 4% по отношению к аналогичному периоду 2015 года. По отношению к 4 кварталу 2015 года цена продажи 1 кв. м. торговой недвижимости снизилась на 2%.

По итогам 1 квартала 2016 года текучка арендаторов в торговых помещениях находится на оптимальном уровне и составляет 10%. При этом многие игроки рынка отмечают, что у большинства арендаторов обороты по итогам 1 квартала текущего года не снизились.

Объемы реальных сделок по продаже и аренде отследить не представляется возможным, т.к. не всегда уход объекта с экспозиции означает его продажу (сдачу в аренду), а открытая информация о сделках отсутствует.

Стандартная мотивация покупателей на рынке коммерческой недвижимости – расширение производства, реструктуризация бизнеса, улучшение качества зданий и помещений. Мотивация продавцов – поиск лучшей предпринимательской среды (переезд в другой регион), избавление от активов, не приносящих прибыль, прекращение работы бизнеса.

Колебания цен на рынке оцениваемого объекта носят незначительный и разнонаправленный характер, в зависимости от курса валют и состояния рынка кредитования.

Вторичный рынок коммерческих объектов в районе расположения объекта оценки развит относительно слабо.

Срок окупаемости инвестиций в недвижимость - время, которое требуется для того, чтобы за счет генерируемых доходной недвижимостью потоков доходов возместить капиталовложения на недисконтируемой основе. Если ожидается, что денежный поток от инвестиционного проекта будет одинаковым в течение ряда лет, период окупаемости можно найти делением суммы начальных капиталовложений на ожидаемую сумму ежегодных доходов⁴, что, фактически тождественно валовому рентному мультипликатору (отношению цены покупки или продажи к валовому рентному доходу). Данный показатель является одним из наиболее широко применяемых показателей для оценки эффективности проводимых операций с недвижимостью. Он достаточно просто рассчитывается на основе легкодоступных данных и может быть использован в качестве грубого индикатора завышения или занижения цены.⁵

Необходимо отметить, что по данным аналитиков рынка коммерческой недвижимости г. Краснодара в 2016 году прогнозируется отрицательная динамика во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости. Наибольший спад прогнозируется в сегментах офисной и торговой недвижимости, которые, как правило, наиболее подвержены негативному воздействию микроэкономических факторов.

АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность объекта недвижимости - его способность быть реализованным на свободном рынке по цене, соответствующей качеству данного объекта и рыночной конъюнктуре на данный момент времени. Ликвидность - свидетельство уровня потребительских характеристик объекта и возможность в будущем реализовать недвижимость в конкретные сроки.

Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости. А с учётом общепринятой практики индивидуальных переговоров продавца и покупателя недвижимости, очевидны большие затраты времени, необходимого для демонстрации и, соответственно, реализации объекта недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями.

Факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Наличие и величина спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например, металлопроката или нефтепродуктов;

Состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;

Индивидуальные характеристики имущества. Такие как: объемно-планировочные решения внутри здания, техническая оснащенность, обеспеченность современными инженерными системами и пр., его транспортная доступность и профессиональное управление, эксклюзивность предложения — дефицитность, уровень обеспеченности парковочными местами и пр.

Соответствие современным технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни

⁴ <http://refac.ru/osnovnye-pokazateli-ocenki-investicij-v-nedvizhimost-na-nediskontirovannoj-osnove/>

⁵ Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Уч. пособие/Пер. с англ. — М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994

материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес»;

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива очень большой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще. Например, строительная техника в отдаленных районах Севера или Сибири.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;
- Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;
- Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Ликвидность обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги. Другими словами, чем проще и быстрее осуществляется процесс продажи товара, тем выше его ликвидность. Таким образом, количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данной оценке предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. На время экспозиции влияют свойства недвижимости, и в особенности цена. Обычно чем выше цена – тем больше время экспозиции.

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре). Высокая ликвидность объекта есть подтверждение рынком его высокого качества, потребительских характеристик и популярности.

В соответствии со сложившейся практикой ликвидность характеризуется в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи:

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|-------------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, месяцев. | 1-2 | 3-6 | 7-18 |

Проанализировав вышеизложенное, а также характеристики объектов оценки, Оценщик выделил факторы, влияющие положительно и отрицательно на ликвидность объектов оценки.

Факторы, благоприятно влияющие на ликвидность объектов оценки:

- расположение объектов оценки на земельном участке, находящемся непосредственно на городской магистрали, оснащенном инженерными коммуникациями в полном объеме;
- наличие качественных автомобильных дорог;

- возможность подъезда и стоянки автотранспорта;
- объемно-планировочные решения зданий, их техническая оснащенность, обеспеченность инженерными системами соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам недвижимости.

Факторы, неблагоприятно влияющие на ликвидность объектов оценки:

- низкая эластичность спроса характерная для данного сегмента рынка недвижимости
- неудовлетворительное состояние подвальных помещений (грунтовые воды).

Как упоминалось ранее, ликвидность определяется периодом экспозиции объекта на рынке, то есть тем временем, которое проходит с момента выставления объекта на рынок до момента его продажи. Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре). В настоящее время сложилась экономическая ситуация, определяющая низкий спрос на объекты коммерческой недвижимости, связанная прежде всего с дисбалансом финансовой системы страны на фоне мирового финансового кризиса, что вызвало замораживание многих кредитных линий большинства коммерческих банков в России. Данная ситуация усугубляет снижение покупательского спроса и негативно влияет на деловую активность, что вызывает значительное падение цен на многие дорогостоящие товары, в том числе и на объекты недвижимости. На рынке коммерческой недвижимости наблюдается рост сроков экспозиции объектов, как показатель крайне низкой оборачиваемости рынка. Сказываются опасения собственников перед возможным снижением цен и низкой ликвидностью объектов недвижимости. Немаловажными в данном случае факторами также являются высокая стоимость и низкая доступность заемных денег и сложности в рефинансировании недвижимости.

На практике достаточно сложно определить точное время экспозиции объекта. Это связано, прежде всего, с необходимостью сбора информации о предложениях и продажах объектов недвижимости различного функционального назначения из нескольких источников информации и их ретроспективного анализа за время свыше 1 года. Кроме того, возможны ситуации, когда:

- реклама объекта недвижимости может переместиться из одного информационного источника в другой (поэтому желательно анализировать ретроспективные данные по нескольким источникам);
- объект может быть продан, а за рекламу уже заплачено вперед;
- объект может быть снят с продажи по многим причинам и т.п.

Учитывая вышеизложенное, принимая во внимание тенденции на рынке коммерческой недвижимости, конструктивные особенности объектов оценки, функциональное назначение, уровень ликвидности можно охарактеризовать как средний, что соответствует сроку экспозиции объекта до 6 месяцев. Данный вывод будет учтен при дальнейшей оценке рыночной стоимости объектов оценки.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Существуют три общепринятых подхода к определению рыночной стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Заключительным этапом является сравнение результатов, полученных на основе указанных методов и сведение полученных стоимостных показателей к единой искомой стоимости объекта.

Сравнительный подход

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. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект недвижимости.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному

элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Этапы расчета:

- Выбор среды продаж;
- Сбор и проверка данных;
- Анализ и сравнение данных;
- Корректировка цен;
- Согласование скорректированных цен.

В рамках сравнительного подхода для объектов недвижимости применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки объектов недвижимости, представляющих собой земельные участки, занятые строениями и сооружениями (далее – застроенные участки), и земельные участки, не занятые строениями и сооружениями (далее – незастроенные земельные участки). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущее получение дохода от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Данный подход применим только для объектов доходной недвижимости, т.е. для объектов единственным мотивом владения которыми является получение доходов.

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

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Расчет стоимости объекта недвижимости осуществляется методом дисконтированных денежных потоков. В основе данного метода лежит принцип преобразования дохода от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случаях когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от эксплуатации недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится (объект незавершенный строительством) или требует достаточно больших инвестиций для ввода в действие объекта (ремонт).

В рамках доходного подхода для оценки земельных участков используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, 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 остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Затратный подход

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

Данный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Рыночная стоимость земельного участка определяется как разница между рыночной стоимостью земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство улучшений как новых за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

Основные этапы процедуры оценки земельного участка с улучшениями при затратном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости строительства нового здания. В основе расчета стоимости строительства лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.
- В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения стоимости строительства:
 - метод сравнительной единицы;
 - метод разбивки по компонентам;
 - метод количественного обследования.
- Определение величины физического износа, функционального и внешнего устареваний объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства/замещения объекта путем уменьшения стоимости строительства на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства/замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Согласование результатов оценки

Заключительным этапом является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных показателей к единой рыночной стоимости объекта. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта и достоверности используемой информации по каждому подходу методом анализа иерархий.

Выбор использования подходов к оценке

В ходе исследований, проводимых в рамках данного отчета, был проведен анализ имеющейся правовой и технической документации на объекты оценки, а так же ценовой информации, предоставляемой открытыми специализированными изданиями (газета "Рынок недвижимости", журналы "Недвижимость", сайты риэлтерских фирм, работающих на региональном рынке коммерческой недвижимости).

При выборе подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик учитывал следующие обстоятельства:

1. По сравнительному подходу:

- существует открытый рынок продажи объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного и складского назначения Краснодарского края;

Вывод: применение сравнительного подхода является возможным.

2. По доходному подходу:

- существует открытый рынок аренды объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в Краснодарском крае;
- при осмотре подвальных помещений было установлено, что на момент оценки коммерческое использование этих объектов невозможно.

Вывод: применение доходного подхода является возможным только для объектов торгово-офисного назначения, расположенных на первом и втором этажах здания.

- ##### **3. По затратному подходу:**
- В соответствии с пп. а) п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Вывод: так как объекты оценки являются нежилыми помещениями в составе многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первом, втором и подвальном этажах, применение затратного подхода не является возможным.

Заключение. Основываясь на вышесказанном, в рамках Федеральных стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу о возможности проведения оценки с использованием следующих подходов:

| № п/п | Краткое наименование | Применение (+) или неприменение (-) подхода | | |
|-------|---|---|--------|-------|
| | | Сравнит. | Доход. | Затр. |
| 1 | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | - | - |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1. | + | - | - |
| 3 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | - | - |
| 4 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | - | - |
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | + | - |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | + | - |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | + | - |
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | + | - |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | + | + | - |

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Выбор и описание метода оценки

Данный подход базируется на информации о рыночных сделках по продажам объектов недвижимости различного назначения, или цен предложений, опубликованных в специализированных источниках, и основывается на предположении, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение на рынке другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат обобщенные параметры, общие для оцениваемых и сопоставимых объектов, которые могут быть физическими или экономическими, называемые единицами сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

Для определения элементов сравнения, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к оцениваемому на дату оценки, требуется выяснить корректировки продажной стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения с помощью сравнимых пар. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

При продажах доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях сравнительным подходом целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости или использование всей совокупной выборки. В условиях неполной информации оценщик ориентируется на наиболее значимые ценообразующие факторы.

Так, для объектов офисной недвижимости характерна ориентация покупателя, в основном, на местоположение объекта, на величину общей площади помещений, качество отделки. Для объектов складской недвижимости покупатель ориентируется на местоположение, общую площадь, наличие подъемного оборудования. Для объектов недвижимости торгового назначения высокое значение имеют наличие интенсивного покупательского потока, достаточных площадей для организации торговых залов, желательна на первом этаже объекта недвижимости.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять семь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться:

- вид передаваемого права на объект недвижимости;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение;
- техническое состояние;
- характер использования.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости производится в следующей последовательности:

- выявление на рынке цен предложений объектов-аналогов в районе расположения объекта оценки или близких к нему;
- формирование общей выборки цен предложений по объектам-аналогам;
- выявление из общей выборки объектов-аналогов близких по своим потребительским качествам к объекту оценки, т.е. со средним, низким или высоким уровнем потребительских характеристик;
- сужение границ выборки объектов-аналогов близких по своим потребительским качествам к объекту оценки с учетом корректировок;
- расчет статистических параметров скорректированной выборки и определение по ним наиболее вероятной стоимости объекта оценки.

Такой двухступенчатый подход применяется в условиях неполной информации об объектах-аналогах, что позволяет приблизиться к наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки с его определенными потребительскими качествами и местоположением.

В качестве **единицы сравнения** Оценщиком принята удельная стоимость объекта недвижимости в перерасчете на 1 кв.м. общей площади. Данная величина, являющаяся общей для оцениваемого и сопоставимого объекта, наиболее точно отражает влияние различных факторов спроса и предложения на стоимость недвижимости.

В связи с отсутствием на рынке недвижимости страны и Краснодарского края в частности базы реальных сделок с объектами коммерческой недвижимости, при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала.

Аналоги были подобраны, *по возможности*, наиболее соответствующие своими потребительскими качествами объектам оценки. Основная характеристика, по которой подбирались аналоги – это торгово-офисные помещения и подвальные (цокольные) помещения в зданиях, расположенные в г. Абинске и в близлежащих городах Краснодарского края. Ценообразование на в таких небольших городах существенно не отличается. Количество аналогов, предлагаемых к продаже и полностью сопоставимых с объектом оценки, как по близости расположения, так и по масштабности, удовлетворяющих при этом условию ценовой вариативности – крайне мало. Учитывая данное обстоятельство, Оценщиком подбирались объекты-аналоги, расположенные с дальнейшей корректировкой по основным ценообразующим признакам.

| Торгово-офисные помещения | | | | | | |
|---------------------------|------------------------------|---------------|-----------------|-------------------------------|--|------------------|
| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Стоимость, руб. | Стоимость за 1кв.м, руб./кв.м | Дополнительная информация | Продавец объекта |
| 1 | г. Абинск, ул. Колхозная 28в | 100 | 4 700 000 | 47 000 | Магазин на продажу. Адрес: ул.Колхозная 28в, Абинск, Краснодарский край. Срочно. Можно под магазин или производство. Около 100 м2. два помещения(70,30 м2), туалет, кабинет. Есть контейнер. Здание блок, кирпич, плиты. Новое отопление, котел под 200 м2. вся проводка новая. Газ (газоанализатор), система пожарной безопасности, вода, центральная канализация, пожарка,электричество 380(до 48 кВт). УЗО. Интернет,телефон. В аренде на 49 лет (можно перевести в собственность). Прилегающая 230 м2. (49 лет). Можно второй этаж делать и увеличивать площадь здания. Цена: 4 700 000 РУБ. Цена за м²: 47 000 РУБ. Тип объекта: Магазин. Площадь: 100 м² | 89184631011 |
| 2 | г. Абинск, ул. Мира 7 | 500 | 16 000 000 | 32 000 | Магазин на продажу. Адрес: ул Мира, 7, Абинск, Краснодарский край. Продам торговое помещение(магазин). Расположено в центре города. Потолки 4 м, газ отопление, охрана, тел., пол кафель, .Зал 500м2 кабинеты 50м. Рядом гипермаркет Магнит, рынок. Цена: 16 000 000 руб. Цена за м²: 29 091 руб. Тип объекта: Магазин. Площадь: 550 м² | 89184843751 |
| 3 | г. Абинск, ул. Мира 1 | 200 | 12 700 000 | 63 500 | Магазин на продажу. Абинск г., Мира улица, 1. Продаётся Аптека (готовый бизнес-лицензия, оборудование) или торговое помещение в г. Абинске. Семнадцать комнат кухня, с/у 1 крыло-кабинеты, 2 крыло-возможна перепланировка (сплисистемы, ламинат и кафель, подвесные потолки, электрич. котёл, мпо, счётчики), гараж, зем. участок 3, 52 сотки, в аренде на 49 л. Инфраструктура расположение на | 8903450634 |

| | | | | | | |
|---------------------------|---|-------|------------|--------|--|---|
| | | | | | центральной улице города, подъезд для 10 автомобилей. Цена: 12 700 000 РУБ. Цена за м²: 63 500 РУБ. Тип объекта: Магазин. Площадь: 200 м² | |
| 4 | г. Крымск, ул. Ленина | 357 | 16 000 000 | 44 818 | Продажа торгового помещения, 356,9 м². Краснодарский край, Крымск, Ленина. Цена 16 000 000 р. (44 830 р/м²). Здание в центре Крымска. Продается здание в самом центре г. Крымска. Удобная планировка, высокие потолки, витражное остекление. Хороший трафик, удобное месторасположение, большая парковка, большая рекламная поверхность. Отлично подойдет для общепита! Для этого есть все необходимое, большой участок 5 соток для летника, 50 кВт, газ, витражи, проходимость! Возможно использование под салон сотовой связи, банк, букмекерскую контору, микрофинансовую организацию и др. Помещение сдано в аренду и приносит постоянный доход. | Агентство АЯКС-Риэлт Александр +7 989 270-70-75 |
| 5 | г. Крымск, ул. Демьяна Бедного 19Б | 115 | 3 500 000 | 30 435 | Магазин на продажу. ул Демьяна Бедного, 19 б, Крымск, Краснодарский край. Продам торгово-офисное помещение площадью 115 кв м в самом центре города, помещение первого этажа девятиэтажного монолитно-кирпичного дома 2015 года. Три отдельных входа, парковка, индивидуальное отопление. Цена: 3 500 000 РУБ. Цена за м²: 30 435 РУБ. Тип объекта: Магазин. Площадь: 115 м² | 89180653005 |
| 6 | г. Крымск, ул. Авиационная 1/4 | 90 | 3 000 000 | 33 333 | Магазин на продажу. Адрес: ул.Авиационная 1/4, Крымск, Краснодарский край. Продается торговое помещение , собственность ,первый этаж 45 кв м, два раздельных помещения,второй 30 кв ,и кабинет 10 кв м. В здании три сан узла, проходное место, все помещения сданы в аренду, торг, варианты. Цена: 3 000 000 РУБ. Цена за м²: 33 333 РУБ. Тип объекта: Магазин. Площадь: 90 м² | 89034522123 |
| 7 | г. Крымск, ул. Фадеева 44 | 140 | 6 000 000 | 42 857 | Коммерческая недвижимость на продажу. Адрес: ул Фадеева, 44, Крымск, Краснодарский край. Помещение свободного назначения, 140 м². Помещение под коммерцию. Цена: 6 000 000 РУБ. Цена за м²: 42 857 РУБ. | 89181384794 |
| 8 | г. Крымск, ул. Синева 6А | 370 | 18 000 000 | 48 649 | Коммерческая недвижимость на продажу. Адрес: ул. Синева, 6 а, Крымск, Краснодарский край. Продам новое капитальное здание с хорошим ремонтом в центре города Крымска. Рядом находятся Центральный рынок,стадион "Витязь", ГАИ, вещевого рынок "Палада" и много разной инфраструктуры. Здание можно использовать под клинику, аптеку, кафе, магазины, офисы, развлечения, отделение банка, салон красоты. Возможна продажа по разным площадям. Аренда или обмен с вашей доплатой. Здание готовое к использованию осталось залить парковку. Площадь прилегающая к зданию 4,5 сотки. Цена: 18 000 000 РУБ. Цена за м²: 48 649 РУБ. Площадь: 370 м² | 89892858888 |
| 9 | г. Крымск, ул. Свердлова | 450 | 10 000 000 | 22 222 | Коммерческая недвижимость на продажу. Адрес: ул. Свердлова, Крымск, Краснодарский край. Помещение свободного назначения, 450 м². Продаю нежилое помещение находящиеся на 1-ом этаже, общей площадью 450 кв.м! Помещение многофункционально , подойдет под магазин, офис, банк и т д. Имеется пандус для погрузочно-разгрузочных работ. Рассмотрю так же обмен. От собственника! Цена: 10 000 000 РУБ. Цена за м²: 22 222 РУБ. Площадь: 450 м² | 89883105676 |
| 10 | г. Крымск, ул. Таманская 1 | 1 200 | 30 000 000 | 25 000 | Магазин на продажу. Таманская ул, 1, Крымск, Краснодарский край. Торговое помещение, 1200 м². Продается коммерческая недвижимость от 25 000,00 за 1м2. Место наработанное. Общая площадь всех помещений 1200 м2. Возможна продажа отдельных торговых помещений с площадями: 215 м2; 106,9м2; 40,1 м2; 207,8 м2; 199,3 м2; 184,3 м2; 214,1 м2; 227 м2, складские помещения 1800м2 (все помещения в собственности, на каждое помещение своё свидетельство). Город расположен вдоль федеральной трассы 100км от Краснодара, 40км от Новороссийска, 130км от паромной переправы на Крым: Порт-Кавказ. Цена: 30 000 000 руб. Цена за м² 25 000 руб. Тип объекта: Магазин. Площадь 1200 м² | 89182316060 |
| Электронная ссылка | | | | | | |
| 1 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-abinsk-154964449 | | | | | |
| 2 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-abinsk-175228016 | | | | | |
| 3 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-abinsk-174748965 | | | | | |
| 4 | http://krd.gdeetotdom.ru/obj/commercial/krd/19412518472/ | | | | | |
| 5 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-167344369 | | | | | |
| 6 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-146107867 | | | | | |
| 7 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-172295130 | | | | | |
| 8 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-175634722 | | | | | |
| 9 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-105596006 | | | | | |
| 10 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-144808124 | | | | | |

| Повальные (цокольные) помещения | | | | | | |
|---------------------------------|---|---------------|-----------------|-------------------------------|---|--|
| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Стоимость, руб. | Стоимость за 1кв.м, руб./кв.м | Дополнительная информация | Продавец объекта |
| 1 | г. Крымск, Коммунистическая 44 | 255,0 | 990 000 | 3 882 | Цена 990 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу. Крымск, улица Коммунистическая 44, Крымск, Краснодарский край. ПРОДАЕТСЯ или сдаётся подвальное помещение в центре города, общая площадь 255 м.кв., требует ремонта, высота потолков 3 метра. Возможен ремонт в счёт аренды, долгосрочная аренда! Возможен обмен. Рассмотрю варианты. Цена: 990 000 РУБ. Цена за м²: 3 882 РУБ. Площадь: 255 м² | 89184444986 |
| 2 | г. Крымск, Маршала Жукова 107 | 350,6 | 1 250 000 | 3 565 | Коммерческая недвижимость на продажу. г.Крымск, Маршала Жукова улица, 107. Продаётся цокольный этаж 350. м2 в г. Крымске. Продаётся подвальное помещение в 3х этажном жилом доме. В помещении 3и отдельных входа, установлены МПО. Свет, вода. Рядом частные и многоэтажные дома, магазины. За более подробной информацией обращайтесь по телефону. Площадь: 350.60 кв.м. Информация о предложении: Цена: 1 250 000 РУБ. Цена за м²: 3 561 РУБ. Площадь: 351 м² | АН Золотая Арка 89181872911 |
| 3 | г. Краснодар, ул. Черкасская 57 | 14,0 | 240 000 | 17 143 | Склад на продажу. Черкасская 57, Прикубанский, Краснодар, Краснодарский край. Складское помещение, 14 м² + 6 м2. Продам цокольное помещение 14 м2 + 6 м2 бонусом. Цоколь наземный, без углубления. Высота потолков 2,8 метра. Большая двустворчатая дверь на входе. Стены по периметру - несущие. Три окна, просторное светлое помещение. Идеально под кладовку или техническое помещение. Цена: 240 000 РУБ. Цена за м²: 17 143 РУБ. Тип объекта: Склад. Площадь: 14 м². | 89615936886 |
| 4 | Краснодар, пгт Яблоновский, ул. Космическая | 645,0 | 10 978 000 | 17 020 | Продажа склада, 23.5 м². Краснодарский край, Яблоновский, ул. Космическая. Цена 400 000 руб. (17 021 руб./м²). Цена 400 000 руб. Цена за м² 17 021 руб./м². Общая площадь 24 м². Продаётся весь цоколь 645 кв. м., 39 помещений, 10978 т. р., можно по отдельности но минимум 10 помещений, площадь помещений от 10 кв. м., до 24 кв. м | АН АЯКС-Риэлт Михаил +7 989 270-70-67 |
| Электронная ссылка | | | | | | |
| 1 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-161193306 | | | | | |
| 2 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krymsk-175906960 | | | | | |
| 3 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnodar-177861451 | | | | | |
| 4 | http://krd.gdeetotdom.ru/obj/commercial/krd/15755218066/ | | | | | |

Оценщик не гарантирует неизменность информации по ссылкам указанных источников информации. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, что подтверждается снимками экрана в момент получения информации. Скриншоты приведены в приложении к настоящему отчету.

Опрашивая риэлтерские фирмы и пользуясь периодическими изданиями, подробных данных о продаваемых объектах оперативно получить, не представляется возможным. Поэтому брались только доступные ценообразующие параметры, зависящие от сегмента рынка, например, местоположение, общая площадь, техническое состояние, доля помещений различного назначения в общей площади, наличие отопления, парковки и т.п.

Для дальнейших корректировок стоимости цен предложений Оценщик использует «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Издание четвертое под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г. (см. раздел «Анализ рынка коммерческой недвижимости», подраздел «Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»).

Корректировка на цену предложения определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016.

Учитывая нахождение объектов оценки в малом городе Краснодарского края (с наименее активным рынком коммерческой недвижимости), Оценщик пришел к выводу о возможности применения для данных объектов скидки на уторговывание равной максимальному значению доверительного диапазона.

К цене аналогов объектов оценки торгово-офисного назначения, расположенных на первом и втором этажах, применялась скидка на торг, равная максимальному значению диапазона для высококлассной торговой недвижимости - в размере 16,6%; к цене аналогов объектов оценки, расположенным в подвальном этаже, применялась скидка на торг, равная максимальному значению диапазона для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса - в размере 20,6%.

Корректировка на дату предложения (на дату публичной оферты) основывается на величине инфляции от даты получения информации об объектах-аналогах до даты оценки. Данная корректировка применяется только для тех аналогов, для которых разница в состоянии рынка составляет больше, чем среднерыночный период экспозиции для подобных объектов недвижимости (предположительно 6-18 месяцев). С учетом того, что все аналоги предлагались к продаже на дату, близкую к дате оценки, корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи не бралась во внимание, поскольку используемые в расчетах стоимости являлись ценами предложения, продажа объектов недвижимости предполагается по рыночным условиям.

Корректировка на местоположение (статус населенного пункта) определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016. Согласно данному справочнику качественные характеристики местоположения разбиты на пять категорий:

| Категории местоположения | Характеристика местоположения | Среднее значение отношения цен торгово-офисных объектов по районам области по отношению к областному центру |
|--------------------------|--|---|
| I | Областной центр | 1,00 |
| II | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,76 |
| III | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | 0,69 |
| IV | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | 0,55 |
| V | Прочие населенные пункты | 0,44 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Категории местоположения Объекта аналога | Объекта оценки | | | | |
|---|----------------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V |
| I | 1,00 | 1,32 | 1,44 | 1,81 | 2,29 |
| II | 0,76 | 1,00 | 1,25 | 1,57 | 1,99 |
| III | 0,69 | 0,80 | 1,00 | 1,41 | 1,79 |
| IV | 0,55 | 0,64 | 0,71 | 1,00 | 1,63 |
| V | 0,44 | 0,50 | 0,56 | 0,66 | 1,00 |

Корректировка на состав имущественных прав учитывает разницу в наборе прав, передаваемых при сделке. В данном случае при передаче прав при сделке рассматривается право собственности для всех объектов-аналогов и оцениваемых объектов, вследствие чего корректировка не требуется.

Обеспеченность парковочными местами и качество парковки (для объектов торгово-офисного назначения), определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительного интервала | | | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Удельная цена / Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 0,91 | 0,90 | 0,99 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 1,11 | 1,1 | 1,13 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Цены/арендные ставки | | Аналог | | |
|----------------------|----------------|--------------|-------------|----------------|
| | | без парковки | стихийная | организованная |
| Объект оценки | без парковки | 1,00 | 0,91 | 0,82 |
| | стихийная | 1,10 | 1,00 | 0,90 |
| | организованная | 1,23 | 1,11 | 1,00 |

Корректировка на различие площадей (на масштаб) строений производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Формулы зависимости удельной цены (арендной ставки) от площади объекта торгово-офисного назначения | | | |
|--|------------------------|---------------|---------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение | В формулу | |
| | | конст. | X |
| Зависимость удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения | $I = 1,7653x^{-0,121}$ | 1,7653 | -0,121 |

Корректировка на различие площадей объекта-аналога относительно объекта оценки производится по следующей формуле:

$$K_{пл} = \frac{I_{оо}}{I_a} - 1$$

где: $K_{пл}$ – корректировка на различие площадей;
 $I_{оо}$ – индекс цены объекта оценки;
 I_a – индекс цены аналога.

Корректировка на расположение помещений в здании для объектов торгово-офисного назначения производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | |
|---|------------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Цены офисно-торговых объектов | | Аналог | | | |
|-------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| Объект оценки | подвал | 1,00 | 0,87 | 0,71 | 0,82 |
| | цоколь | 1,15 | 1,00 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,40 | 1,22 | 1,00 | 1,15 |
| | 2 этаж и выше | 1,21 | 1,06 | 0,87 | 1,00 |

Корректировка осуществляется посредством сравнения каждого этажа объекта оценки с каждым из этажей аналогов с последующим определением среднеарифметической величины корректировки. Допущением корректировки является равенство площадей различных этажей (как объекта оценки, так и аналогов).

Корректировка на физическое состояние производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | |
|---|------------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,24 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Цены офисно-торговых объектов | | Аналог | | |
|-------------------------------|----------|-------------|-------------|-------------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| Объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,24 | 1,71 |
| | удовл. | 0,80 | 1,00 | 1,38 |
| | неудовл. | 0,58 | 0,73 | 1,00 |

Корректировка на состояние отделки не принималась во внимание, поскольку состояние объектов оценки и объектов-аналогов идентично.

С целью увеличения достоверности полученного результата, для совокупности цен выбранных аналогов определяется предельная ошибка интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях) при уровне доверия 95%. Уровень доверия (95%) отражает вероятность попадания реального значения стоимости оцениваемого объекта в определяемый доверительный интервал.

Предельная погрешность определяется по набору скорректированных цен объектов-аналогов с использованием распределения Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 4 до 15 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может относиться к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Для оценки величины предельной ошибки используются следующий метод.

а) Вычисляется дисперсия выборки по формуле:

$$S^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}$$

где, S^2 – дисперсия выборки;

n – количество аналогов;

x_i – скорректированная стоимость i -го аналога;

\bar{x} – среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов (расчетная рыночная стоимость по сравнительному подходу). $\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$

б) Вычисляется стандартное (среднеквадратическое) отклонение как корень квадратный из дисперсии:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{S^2}$$

где, k_n – коэффициент, зависящий от объема выборки

Значения коэффициента k_n в зависимости от объема выборки приведены в таблице:

| Объем выборки | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 10 | 12 | 15 | 20 | 25 |
|---------------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|
| k_n | 1,1284 | 1,0853 | 1,064 | 1,0506 | 1,0423 | 1,028 | 1,023 | 1,0181 | 1,0134 | 1,0104 |

в) Находятся критические точки распределения Стьюдента (значения t -критерия) по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов.

г) Вычисляется предельная ошибка интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t -критерия.

д) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

е) Из окончательного расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не попадающие в доверительный интервал.

По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина доверительного интервала скорректированных цен предложений аналогов со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное при данной выборке.

| 1. Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | |
|--|--------------------|--|---|---|---|
| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | |
| | | Объект №1 г. Крымск, Коммунистическая 44 | Объект №2 г. Крымск, Маршала Жукова 107 | Объект №3 г. Краснодар, ул. Черкасская 57 | Объект №4 Краснодар, пгт Яблоновский, ул. Космическая |
| Цена предложения, руб. | | 990 000 | 1 250 000 | 240 000 | 10 978 000 |
| Общая площадь (м ²) | 643,2 | 255,0 | 350,6 | 14,0 | 645,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 3 882 | 3 565 | 17 143 | 17 020 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -20,60% | -20,60% | -20,60% | -20,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -800 | -734 | -3 531 | -3 506 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | I | I |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | -31% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | -4 220 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,81 | 0,90 | 0,87 | 1,28 | 0,81 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -10% | -7% | -37% | 0% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -308 | -198 | -3 475 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 2 774 | 2 633 | 5 917 | 13 514 |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | подвал | подвал | подвал | |
| Корректировка на этаж (подвал), % | | 0% | 0% | 0% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | | | | цоколь |
| Корректировка на этаж (цоколь), % | | | | | -13% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | 0% | 0% | 0% | -13% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 0 | 0 | -1 757 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 2 774 | 2 633 | 5 917 | 11 757 |
| Физическое состояние объекта | неудовл. | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | -42% | -42% | -42% | -42% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | -1 165 | -1 106 | -2 485 | -4 938 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 609 | 1 527 | 3 432 | 6 819 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 6 819 | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 1 527 | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 3 347 | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 2 687 | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 1 344 | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 3,18 | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 4 274 | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 7 621 | | | |
| | min | -927 | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м² | | 3 347 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб. | | 2 150 000 | | | |

2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1.

| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | |
|--|--------------------|--|---|---|---|
| | | Объект №1 г. Крымск, Коммунистическая 44 | Объект №2 г. Крымск, Маршала Жукова 107 | Объект №3 г. Краснодар, ул. Черкасская 57 | Объект №4 Краснодар, пгт Яблоновский, ул. Космическая |
| Цена предложения, руб. | | 990 000 | 1 250 000 | 240 000 | 10 978 000 |
| Общая площадь (м ²) | 455,9 | 255,0 | 350,6 | 14,0 | 645,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 3 882 | 3 565 | 17 143 | 17 020 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -20,60% | -20,60% | -20,60% | -20,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -800 | -734 | -3 531 | -3 506 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | I | I |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | -31% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | -4 220 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,84 | 0,90 | 0,87 | 1,28 | 0,81 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -7% | -3% | -34% | 4% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -216 | -85 | -3 193 | 541 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 2 866 | 2 746 | 6 199 | 14 055 |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | подвал | подвал | подвал | |
| Корректировка на этаж (подвал), % | | 0% | 0% | 0% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | | | | цоколь |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | 0% | 0% | 0% | -13% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 0 | 0 | -1 827 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 2 866 | 2 746 | 6 199 | 12 228 |
| Физическое состояние объекта | неудовл. | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | -42% | -42% | -42% | -42% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | -1 204 | -1 153 | -2 604 | -5 136 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 662 | 1 593 | 3 595 | 7 092 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 7 092 | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 1 593 | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 3 486 | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 2 797 | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 1 399 | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 3,18 | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 4 449 | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 7 935 | | | |
| | min | -963 | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | | 3 486 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб. | | 1 590 000 | | | |

| 3. Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, №26. | | | | |
|--|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | |
| | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |

| Местоположение | | г. Крымск, Коммунистическая 44 | г. Крымск, Маршала Жукова 107 | г. Краснодар, ул. Черкасская 57 | Краснодар, пгт Яблоновский, ул. Космическая |
|---|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|
| Цена предложения, руб. | | 990 000 | 1 250 000 | 240 000 | 10 978 000 |
| Общая площадь (м ²) | 717,7 | 255,0 | 350,6 | 14,0 | 645,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 3 882 | 3 565 | 17 143 | 17 020 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -20,60% | -20,60% | -20,60% | -20,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -800 | -734 | -3 531 | -3 506 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | I | I |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | -31% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | -4 220 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,80 | 0,90 | 0,87 | 1,28 | 0,81 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -11% | -8% | -38% | -1% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -339 | -226 | -3 569 | -135 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 2 743 | 2 605 | 5 823 | 13 379 |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | подвал | подвал | подвал | |
| Корректировка на этаж (подвал), % | | 0% | 0% | 0% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | | | | цоколь |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | | | | -13% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 0 | 0 | -1 739 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 2 743 | 2 605 | 5 823 | 11 640 |
| Физическое состояние объекта | неудовл. | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | -42% | -42% | -42% | -42% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | -1 152 | -1 094 | -2 446 | -4 889 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 591 | 1 511 | 3 377 | 6 751 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 6 751 | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 1 511 | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 3 308 | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 2 661 | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 1 331 | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 3,18 | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 4 233 | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 7 541 | | | |
| | min | -925 | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал, руб./м²: | | 3 308 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб. | | 2 370 000 | | | |

| 4. Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, №26. | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|
| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
| | | г. Крымск, Коммунистическая 44 | г. Крымск, Маршала Жукова 107 | г. Краснодар, ул. Черкасская 57 | Краснодар, пгт Яблоновский, ул. Космическая |

| | | | | | |
|---|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Цена предложения, руб. | | 990 000 | 1 250 000 | 240 000 | 10 978 000 |
| Общая площадь (м ²) | 637,0 | 255,0 | 350,6 | 14,0 | 645,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 3 882 | 3 565 | 17 143 | 17 020 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -20,60% | -20,60% | -20,60% | -20,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -800 | -734 | -3 531 | -3 506 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 3 082 | 2 831 | 13 612 | 13 514 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | I | I |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | -31% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | -4 220 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 082 | 2 831 | 9 392 | 13 514 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,81 | 0,90 | 0,87 | 1,28 | 0,81 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -10% | -7% | -37% | 0% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -308 | -198 | -3 475 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 2 774 | 2 633 | 5 917 | 13 514 |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | подвал | подвал | подвал | |
| Корректировка на этаж (подвал), % | | 0% | 0% | 0% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | подвал | | | | цоколь |
| Корректировка на этаж (цоколь), % | | | | | -13% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | 0% | 0% | 0% | -13% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 0 | 0 | -1 757 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 2 774 | 2 633 | 5 917 | 11 757 |
| Физическое состояние объекта | неудовл. | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | -42% | -42% | -42% | -42% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | -1 165 | -1 106 | -2 485 | -4 938 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 609 | 1 527 | 3 432 | 6 819 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 6 819 | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 1 527 | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 3 347 | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 2 687 | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 1 344 | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 3,18 | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 4 274 | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 7 621 | | | |
| | min | -927 | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал, руб./м²: | | 3 347 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб. | | 2 130 000 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|----------------------|----------------|------------|------------|----------------|----------------|------------|------------|----------------|----------------|
| 5. Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | | | | | | |
| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | | | | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 | Объект №6 | Объект №7 | Объект №8 | Объект №9 | Объект №10 |
| | | г. Абинск, ул. | г. Абинск, ул. | г. Абинск, | г. Крымск, | г. Крымск, ул. | г. Крымск, ул. | г. Крымск, | г. Крымск, | г. Крымск, ул. | г. Крымск, ул. |

| | | Колхозная 28в | Мира 7 | ул. Мира 1 | ул. Ленина | Демьяна Бедного 19Б | Авиационная 1/4 | ул. Фадеева 44 | ул. Синева 6А | Свердлова | Таманская 1 |
|--|---------------|---------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Цена предложения, руб. | | 4 700 000 | 16 000 000 | 12 700 000 | 16 000 000 | 3 500 000 | 3 000 000 | 6 000 000 | 18 000 000 | 10 000 000 | 30 000 000 |
| Общая площадь (м ²) | 663,3 | 100,0 | 500,0 | 200,0 | 357,0 | 115,0 | 90,0 | 140,0 | 370,0 | 450,0 | 1 200,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 47 000 | 32 000 | 63 500 | 44 818 | 30 435 | 33 333 | 42 857 | 48 649 | 22 222 | 25 000 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -7 802 | -5 312 | -10 541 | -7 440 | -5 052 | -5 533 | -7 114 | -8 076 | -3 689 | -4 150 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Тип парковки | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,80 | 1,01 | 0,83 | 0,93 | 0,87 | 0,99 | 1,02 | 0,97 | 0,86 | 0,84 | 0,75 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -21% | -4% | -14% | -8% | -19% | -22% | -18% | -7% | -5% | 7% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -8 232 | -1 068 | -7 414 | -2 990 | -4 823 | -6 116 | -6 434 | -2 840 | -927 | 1 460 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 30 966 | 25 620 | 45 545 | 34 388 | 20 560 | 21 684 | 29 309 | 37 733 | 17 606 | 22 310 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 этаж | 1,2 этаж 2- этажного здания | 1 этаж 1- этажного здания | 1 этаж | 1 эт. 9-эт.жил. дома | 1,2 этаж 2- этажного здания | 2 этаж 2- этажного здания | 1,2 этаж 2- этажного здания | 1 эт. многоэт. жил.дома | 1,2 этаж 2- этажного здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | -13% | -13% | -13% | -13% | -13% | -13% | | -13% | -13% | -13% |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше | | | | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | 0% | | | | 0% | 0% | 0% | | 0% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | -13% | -7% | -13% | -13% | -13% | -7% | 0% | -7% | -13% | -7% |
| Корректировка на этаж, руб. | | -4 026 | -1 793 | -5 921 | -4 470 | -2 673 | -1 518 | 0 | -2 641 | -2 289 | -1 562 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 26 940 | 23 827 | 39 624 | 29 918 | 17 887 | 20 166 | 29 309 | 35 092 | 15 317 | 20 748 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 26 940 | 23 827 | 39 624 | 29 918 | 17 887 | 20 166 | 29 309 | 35 092 | 15 317 | 20 748 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 51 907 | | | | | | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 20 065 | | | | | | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 33 906 | | | | | | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 10 447 | | | | | | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 3 304 | | | | | | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 2,26 | | | | | | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 7 467 | | | | | | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 41 373 | | | | | | | | | |
| | min | 26 439 | | | | | | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал, руб./м²: | | 34 254 | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (с доверительным диапазоном), руб. | | 22 720 000 | | | | | | | | | |

| 6. Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|------------|------------|
| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | | | | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 | Объект №6 | Объект №7 | Объект №8 | Объект №9 | Объект №10 |
| г. Абинск, ул. Колхозная 28в | г. Абинск, ул. Мира 7 | г. Абинск, ул. Мира 1 | г. Крымск, ул. Ленина | г. Крымск, ул. Демьяна Бедного 19Б | г. Крымск, ул. Авиационная 1/4 | г. Крымск, ул. Фадеева 44 | г. Крымск, ул. Синева 6А | г. Крымск, ул. Свердлова | г. Крымск, ул. Таманская 1 | | |
| Цена предложения, руб. | | 4 700 000 | 16 000 000 | 12 700 000 | 16 000 000 | 3 500 000 | 3 000 000 | 6 000 000 | 18 000 000 | 10 000 000 | 30 000 000 |
| Общая площадь (м ²) | 737,5 | 100,0 | 500,0 | 200,0 | 357,0 | 115,0 | 90,0 | 140,0 | 370,0 | 450,0 | 1 200,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 47 000 | 32 000 | 63 500 | 44 818 | 30 435 | 33 333 | 42 857 | 48 649 | 22 222 | 25 000 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -7 802 | -5 312 | -10 541 | -7 440 | -5 052 | -5 533 | -7 114 | -8 076 | -3 689 | -4 150 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | | | | | | | |
|---|----------|---------------|----------------------------|--------------------------|---------|----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| населенного пункта, % | | | | | | | | | | | |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Тип парковки | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,79 | 1,01 | 0,83 | 0,93 | 0,87 | 0,99 | 1,02 | 0,97 | 0,86 | 0,84 | 0,75 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -22% | -5% | -15% | -9% | -20% | -23% | -19% | -8% | -6% | 5% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -8 624 | -1 334 | -7 944 | -3 364 | -5 077 | -6 394 | -6 791 | -3 246 | -1 112 | 1 043 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 30 574 | 25 354 | 45 015 | 34 014 | 20 306 | 21 406 | 28 952 | 37 327 | 17 421 | 21 893 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 этаж | 1,2 этаж 2-этажного здания | 1 этаж 1-этажного здания | 1 этаж | 1 эт. 9-эт.жил. дома | 1,2 этаж 2-этажного здания | 2 этаж 2-этажного здания | 1,2 этаж 2-этажного здания | 1 эт. многоэт. жил.дома | 1,2 этаж 2-этажного здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | 0% | 0% | 0% |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | | 2 этаж и выше | | | | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | 15% | | | | 15% | 15% | 15% | | 15% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | 0% | 8% | 0% | 0% | 0% | 8% | 15% | 8% | 0% | 8% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 2 028 | 0 | 0 | 0 | 1 712 | 4 343 | 2 986 | 0 | 1 751 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 30 574 | 27 382 | 45 015 | 34 014 | 20 306 | 23 118 | 33 295 | 40 313 | 17 421 | 23 644 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 30 574 | 27 382 | 45 015 | 34 014 | 20 306 | 23 118 | 33 295 | 40 313 | 17 421 | 23 644 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 58 970 | | | | | | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 22 822 | | | | | | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 38 656 | | | | | | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 11 906 | | | | | | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 3 765 | | | | | | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 2,26 | | | | | | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 8 509 | | | | | | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 47 165 | | | | | | | | | |
| | min | 30 147 | | | | | | | | | |

| | |
|--|------------|
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м ² : | 37 559 |
| Рыночная стоимость объекта оценки (с доверительным диапазоном), руб. | 27 700 000 |

| 7. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | | | | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 | Объект №6 | Объект №7 | Объект №8 | Объект №9 | Объект №10 |
| | | г. Абинск, ул. Колхозная 28в | г. Абинск, ул. Мира 7 | г. Абинск, ул. Мира 1 | г. Крымск, ул. Ленина | г. Крымск, ул. Демьяна Бедного 19Б | г. Крымск, ул. Авиационная 1/4 | г. Крымск, ул. Фадеева 44 | г. Крымск, ул. Синева 6А | г. Крымск, ул. Свердлова | г. Крымск, ул. Таманская 1 |
| Цена предложения, руб. | | 4 700 000 | 16 000 000 | 12 700 000 | 16 000 000 | 3 500 000 | 3 000 000 | 6 000 000 | 18 000 000 | 10 000 000 | 30 000 000 |
| Общая площадь (м ²) | 647,6 | 100,0 | 500,0 | 200,0 | 357,0 | 115,0 | 90,0 | 140,0 | 370,0 | 450,0 | 1 200,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 47 000 | 32 000 | 63 500 | 44 818 | 30 435 | 33 333 | 42 857 | 48 649 | 22 222 | 25 000 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -7 802 | -5 312 | -10 541 | -7 440 | -5 052 | -5 533 | -7 114 | -8 076 | -3 689 | -4 150 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Дата предложения | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Тип парковки | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,81 | 1,01 | 0,83 | 0,93 | 0,87 | 0,99 | 1,02 | 0,97 | 0,86 | 0,84 | 0,75 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -20% | -2% | -13% | -7% | -18% | -21% | -16% | -6% | -4% | 8% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -7 840 | -534 | -6 885 | -2 616 | -4 569 | -5 838 | -5 719 | -2 434 | -741 | 1 668 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 31 358 | 26 154 | 46 074 | 34 762 | 20 814 | 21 962 | 30 024 | 38 139 | 17 792 | 22 518 |
| Расположение объекта на | 1-й этаж | 1 этаж | 1,2 этаж 2- | 1 этаж 1- | 1 этаж | 1 эт. 9-эт.жил. | 1,2 этаж 2- | 2 этаж 2- | 1,2 этаж | 1 эт. многоэт. | 1,2 этаж 2- |

| | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|---------|-----------------|-----------------|---------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|----------|-----------------|
| этаже | | | этажного здания | этажного здания | | дома | этажного здания | этажного здания | 2-этажного здания | жил.дома | этажного здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | 0% | 0% | 0% |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | | 2 этаж и выше | | | | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | 15% | | | | 15% | 15% | 15% | | 15% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | 0% | 8% | 0% | 0% | 0% | 8% | 15% | 8% | 0% | 8% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 2 092 | 0 | 0 | 0 | 1 757 | 4 504 | 3 051 | 0 | 1 801 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 31 358 | 28 246 | 46 074 | 34 762 | 20 814 | 23 719 | 34 528 | 41 190 | 17 792 | 24 319 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 31 358 | 28 246 | 46 074 | 34 762 | 20 814 | 23 719 | 34 528 | 41 190 | 17 792 | 24 319 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | 60 357 | | | | | | | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | 23 308 | | | | | | | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | 39 667 | | | | | | | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | 12 179 | | | | | | | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | 3 851 | | | | | | | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | 2,26 | | | | | | | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | 8 703 | | | | | | | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 48 370 | | | | | | | | | |
| | min | 30 964 | | | | | | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | 38 630 | | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (с доверительным диапазоном), руб. | 25 020 000 | | | | | | | | | | |

8. Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.

| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 | Объект №6 | Объект №7 | Объект №8 | Объект №9 | Объект №10 |
| | | г. Абинск, ул. Колхозная 28в | г. Абинск, ул. Мира 7 | г. Абинск, ул. Мира 1 | г. Крымск, ул. Ленина | г. Крымск, ул. Демьяна Бедного 19Б | г. Крымск, ул. Авиационная 1/4 | г. Крымск, ул. Фадеева 44 | г. Крымск, ул. Синева 6А | г. Крымск, ул. Свердлова | г. Крымск, ул. Таманская 1 |
| Цена предложения, руб. | | 4 700 000 | 16 000 000 | 12 700 000 | 16 000 000 | 3 500 000 | 3 000 000 | 6 000 000 | 18 000 000 | 10 000 000 | 30 000 000 |
| Общая площадь (м ²) | 750,4 | 100,0 | 500,0 | 200,0 | 357,0 | 115,0 | 90,0 | 140,0 | 370,0 | 450,0 | 1 200,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 47 000 | 32 000 | 63 500 | 44 818 | 30 435 | 33 333 | 42 857 | 48 649 | 22 222 | 25 000 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% |
| Корректировка на | | -7 802 | -5 312 | -10 541 | -7 440 | -5 052 | -5 533 | -7 114 | -8 076 | -3 689 | -4 150 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|----------------------------|--------------------------|---------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| уторговывание, руб. | | | | | | | | | | | |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Тип парковки | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,79 | 1,01 | 0,83 | 0,93 | 0,87 | 0,99 | 1,02 | 0,97 | 0,86 | 0,84 | 0,75 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -22% | -5% | -15% | -9% | -20% | -23% | -19% | -8% | -6% | 5% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -8 624 | -1 334 | -7 944 | -3 364 | -5 077 | -6 394 | -6 791 | -3 246 | -1 112 | 1 043 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 30 574 | 25 354 | 45 015 | 34 014 | 20 306 | 21 406 | 28 952 | 37 327 | 17 421 | 21 893 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 этаж | 1,2 этаж 2-этажного здания | 1 этаж 1-этажного здания | 1 этаж | 1 эт. 9-эт. жил. дома | 1,2 этаж 2-этажного здания | 2 этаж 2-этажного здания | 1,2 этаж 2-этажного здания | 1 эт. многоэт. жил. дома | 1,2 этаж 2-этажного здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | -13% | -13% | -13% | -13% | -13% | -13% | | -13% | -13% | -13% |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше | | | | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | 0% | | | | 0% | 0% | 0% | | 0% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | -13% | -7% | -13% | -13% | -13% | -7% | 0% | -7% | -13% | -7% |
| Корректировка на этаж, руб. | | -3 975 | -1 775 | -5 852 | -4 422 | -2 640 | -1 498 | 0 | -2 613 | -2 265 | -1 533 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 26 599 | 23 579 | 39 163 | 29 592 | 17 666 | 19 908 | 28 952 | 34 714 | 15 156 | 20 360 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | | | | | | | |
|--|-----|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 26 599 | 23 579 | 39 163 | 29 592 | 17 666 | 19 908 | 28 952 | 34 714 | 15 156 | 20 360 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 51 304 | | | | | | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 19 854 | | | | | | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 33 495 | | | | | | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 10 346 | | | | | | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 3 272 | | | | | | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%): | | 2,26 | | | | | | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 7 395 | | | | | | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 40 890 | | | | | | | | | |
| | min | 26 100 | | | | | | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | | 33 820 | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (с доверительным диапазоном), руб. | | 25 380 000 | | | | | | | | | |

9. Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26.

| Оцениваемый объект | | Сравниваемые объекты | | | | | | | | | |
|--|--------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 | Объект №6 | Объект №7 | Объект №8 | Объект №9 | Объект №10 |
| Местоположение | | г. Абинск, ул. Колхозная 28в | г. Абинск, ул. Мира 7 | г. Абинск, ул. Мира 1 | г. Крымск, ул. Ленина | г. Крымск, ул. Демьяна Бедного 19Б | г. Крымск, ул. Авиационная 1/4 | г. Крымск, ул. Фадеева 44 | г. Крымск, ул. Синева 6А | г. Крымск, ул. Свердлова | г. Крымск, ул. Таманская 1 |
| Цена предложения, руб. | | 4 700 000 | 16 000 000 | 12 700 000 | 16 000 000 | 3 500 000 | 3 000 000 | 6 000 000 | 18 000 000 | 10 000 000 | 30 000 000 |
| Общая площадь (м ²) | 654,7 | 100,0 | 500,0 | 200,0 | 357,0 | 115,0 | 90,0 | 140,0 | 370,0 | 450,0 | 1 200,0 |
| Цена за 1м ² , руб.: | | 47 000 | 32 000 | 63 500 | 44 818 | 30 435 | 33 333 | 42 857 | 48 649 | 22 222 | 25 000 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% | -16,60% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -7 802 | -5 312 | -10 541 | -7 440 | -5 052 | -5 533 | -7 114 | -8 076 | -3 689 | -4 150 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Тип парковки | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. | Орг. |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | | | | | | | |
|--|---------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|---------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 39 198 | 26 688 | 52 959 | 37 378 | 25 383 | 27 800 | 35 743 | 40 573 | 18 533 | 20 850 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,81 | 1,01 | 0,83 | 0,93 | 0,87 | 0,99 | 1,02 | 0,97 | 0,86 | 0,84 | 0,75 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -20% | -2% | -13% | -7% | -18% | -21% | -16% | -6% | -4% | 8% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -7 840 | -534 | -6 885 | -2 616 | -4 569 | -5 838 | -5 719 | -2 434 | -741 | 1 668 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 31 358 | 26 154 | 46 074 | 34 762 | 20 814 | 21 962 | 30 024 | 38 139 | 17 792 | 22 518 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 этаж | 1,2 этаж 2-этажного здания | 1 этаж 1-этажного здания | 1 этаж | 1 эт. 9-эт. жил. дома | 1,2 этаж 2-этажного здания | 2 этаж 2-этажного здания | 1,2 этаж 2-этажного здания | 1 эт. многоэт. жил.дома | 1,2 этаж 2-этажного здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж), (по Лейферу) | 2 этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | -13% | -13% | -13% | -13% | -13% | -13% | | -13% | -13% | -13% |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж), (по Лейферу) | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше | | | | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | 2 этаж и выше | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | 0% | | | | 0% | 0% | 0% | | 0% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | -13% | -7% | -13% | -13% | -13% | -7% | 0% | -7% | -13% | -7% |
| Корректировка на этаж, руб. | | -4 077 | -1 831 | -5 990 | -4 519 | -2 706 | -1 537 | 0 | -2 670 | -2 313 | -1 576 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 27 281 | 24 323 | 40 084 | 30 243 | 18 108 | 20 425 | 30 024 | 35 469 | 15 479 | 20 942 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 27 281 | 24 323 | 40 084 | 30 243 | 18 108 | 20 425 | 30 024 | 35 469 | 15 479 | 20 942 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 52 510 | | | | | | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 20 277 | | | | | | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 34 371 | | | | | | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 10 582 | | | | | | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 3 346 | | | | | | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 2,26 | | | | | | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 7 562 | | | | | | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 41 933 | | | | | | | | | |
| | min | 26 809 | | | | | | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | | 34 797 | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (с доверительным диапазоном), руб. | | 22 780 000 | | | | | | | | | |

Заключение по сравнительному подходу**Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 30 января 2017 года, округленно составляет (в том числе НДС)**

| № п/п | Наименование | Рыночная стоимость, руб. |
|--------------|---|---------------------------------|
| 1 | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 150 000 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1. | 1 590 000 |
| 3 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 370 000 |
| 4 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 130 000 |
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 22 720 000 |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 27 700 000 |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 25 020 000 |
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 25 380 000 |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 22 780 000 |

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Выбор и описание метода оценки

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Для расчетов рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом применяется метод дисконтированных денежных потоков, ввиду изменения денежных потоков от загрузки помещений.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется если предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих (сезонный характер доходов, или требуются достаточно большие инвестиции для ввода в действие объекта (ремонт, завершение строительством). В основе метода ДДП при расчете стоимости объектов недвижимости лежит принцип преобразования дохода от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Как правило, доход от использования объекта недвижимости складывается от сдачи его площадей в аренду потенциальным арендаторам для удовлетворения потребностей их бизнеса. Расчет рыночной стоимости доходной недвижимости может быть рассчитан двумя способами:

1. Классический метод, основанный на расчетных данных о величине арендной ставки, загрузки площадей, недосбора арендной платы и эксплуатационных расходах на содержание и обслуживание объекта недвижимости и других факторах. Достоинством данного метода является то, что он позволяет определить доходность объекта на основании рыночных данных, а не конкретного владельца, результаты финансово-хозяйственной деятельности которого могут быть достаточно отличными от рыночных в зависимости от качественного уровня управления бизнесом. Главным же недостатком этого метода является то, что он ориентируется на скорректированные рыночные данные по аналогичным объектам. Однако каждый из объектов подобного назначения обладает индивидуальными особенностями, как-то удобство местоположения и транспортной доступности, влияние на объект окружающей застройки, наличие в окружении конкурирующих объектов, близость ж/д путей и другие факторы, которые влияют на привлекательность объекта для потенциальных покупателей, а соответственно влияют на его доходность и стоимость. Применение скорректированных рыночных данных может не отражать реальную доходность объекта, связанную с его индивидуальными особенностями. В настоящее время отсутствует методика, способная количественно выразить факторы нематериального характера, одним из которых является привлекательность объекта недвижимости.

2. Метод, основанный на результатах финансово-хозяйственной деятельности предприятия. Как было сказано выше, у этого метода есть недостаток, который заключается в том, что результаты финансово-хозяйственной деятельности могут быть достаточно различными в зависимости от качественного уровня управления бизнесом. Однако, у этого метода есть неоспоримое преимущество – он учитывает индивидуальность объекта, его специфические характеристики, количественно определить которые возможно лишь с определенными допущениями и погрешностью, а некоторые и вовсе не представляется возможным. К тому же каждый владелец бизнеса ориентирован на максимальное получение дохода и вектор управления его изначально направлен на максимальную эффективность, что позволяет утверждать, что со временем любой бизнес приближается как минимум к среднему уровню качества управления, поскольку в условиях конкуренции неэффективное использование ресурсов ведет к банкротству предприятия.

Оценщику не были предоставлены договоры на аренду помещений, в связи с чем Оценщик для дальнейших расчетов применил классический метод расчета объектов недвижимости доходным подходом.

Расчет рыночной стоимости

Применение методов доходного подхода предусматривает:

- анализ и прогнозирование валовых доходов;
- анализ и прогнозирование расходов;
- расчет величины денежного потока;
- обоснование ставки капитализации;

- расчет стоимости денежных потоков;
- внесение поправок в итоговый результат.

Алгоритм расчета методом прямой капитализации (ПК)

- Расчет величины чистого денежного потока (чистого операционного дохода – ЧОД);
- Определение ставки капитализации;
- Капитализация ЧОД (определение рыночной стоимости объекта недвижимости)

Расчет денежных потоков

Базовым понятием в доходном подходе является чистый денежный поток, определяемый как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенный период времени.

Прогнозирование величин денежных потоков требует:

- тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представляемой заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости в ретроспективном периоде;
- изучения текущего состояния рынка недвижимости и динамики изменения его основных характеристик;
- прогноз доходов и расходов на основе данных рынка недвижимости.

При оценке недвижимости доходным подходом рассчитывается несколько видов дохода от объекта:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход;

Особенности расчета денежного потока

Поимущественный налог (налог на недвижимость), состоящий из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.

Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

Таким образом:

| Действие | Показатель |
|----------|--|
| | Доход от основной операционной деятельности |
| минус | Операционные расходы (себестоимость по основной операционной деятельности) |
| итого | Денежный поток (чистый операционный доход (ЧОД)) |

Рассчитываемый денежный поток складывается из выручки, генерируемой объектом недвижимости – за счет сдачи площадей в аренду за минусом операционных затрат.

Прогноз будущих доходов

Первый этап процедуры оценки при доходном подходе - составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_a \times S$$

где: C_a – арендная ставка, руб./ м²;

S – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, м²;

Расчет ставки арендной платы объекта оценки

Выбор и описание метода оценки

Для расчета рыночной ставки арендной платы в рамках доходного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж. Данный метод базируется на информации о рыночных сделках с коммерческой недвижимостью, или цен предложений, опубликованных в специализированных источниках, и основывается на предположении, что рациональный арендатор не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется аренда на рынке другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный метод наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Любое отличие условий сделки сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат обобщенные параметры, общие для оцениваемых и сопоставимых объектов, которые могут быть физическими или экономическими, называемые единицами сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение арендных платежей за пользование недвижимостью.

Для определения элементов сравнения, от которых зависит величина арендных платежей, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к оцениваемому на дату оценки, требуется выяснить корректировки арендной стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения с помощью сравнимых пар. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

При рассмотрении доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях сдачи в аренду часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях сравнительным подходом целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной ставки арендной платы или использование всей совокупной выборки. В условиях неполной информации оценщик ориентируется на наиболее значимые ценообразующие факторы.

Так, для объектов офисной недвижимости характерна ориентация арендатора, в основном, на местоположение объекта, на величину общей площади помещений, качество отделки, наличие парковки. Для объектов производственно-складской недвижимости арендатор ориентируется на общую площадь, объемно-планировочное решение помещений, наличие подъемного оборудования, возможность подъезда и парковки большегрузных автомобилей. Для объектов недвижимости торгового назначения высокое значение имеет расположение объекта недвижимости в местах скопления или следования людских и/или транспортных потоков, достаточных площадей для организации торговых залов, желательно на первом этаже объекта недвижимости.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей арендных ставок сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной величины арендной ставки исследуемого объекта.

При корректировке арендных ставок объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту аренды.

В оценочной практике принято выделять семь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться:

1. вид передаваемого права на объект недвижимости;
2. условия финансирования;
3. условия сделки;
4. условия рынка;
5. местоположение;
6. техническое состояние;
7. характер использования.

Первые четыре корректировки определяют арендную ставку объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Расчет рыночной арендной ставки

Согласно анализу наиболее эффективного использования Оценщиком определено НЭИ объекта оценки как определено как офисное здание, в состав которого входят офисное здание и земельный участок на котором оно расположено, в связи с чем Оценщиком принято решение использовать в качестве аналогов объекты соответствующего назначения (офисные), для получения более корректной стоимости объектов.

Учитывая объективность полученной информации, Оценщик пришел к выводу усреднения показателей арендных ставок объектов-аналогов и применения статистических методов анализа.

Задача решалась в следующей последовательности:

- выявление на рынке объектов-аналогов в районе расположения объекта аренды или близких к нему и определении для них арендных ставок;
- формирование общей выборки арендных ставок по объектам-аналогам;
- выявление из общей выборки объектов-аналогов близких по своим потребительским качествам к объекту аренды, т.е. со средним, низким или высоким уровнем потребительских характеристик;
- сужение границ выборки объектов-аналогов близких по своим потребительским качествам к объекту аренды с учетом корректировок;
- расчет статистических параметров скорректированной выборки и определение по ним наиболее вероятной величины арендной платы объекта аренды.

Такой двухступенчатый подход можно отнести к методу статистического анализа, применяемому в условиях неполной информации об объектах-аналогах. Он позволяет приблизиться к наиболее вероятной рыночной величине арендной платы объекта аренды с его определенными потребительскими качествами и местоположением.

В качестве единицы сравнения Оценщиком принята удельная арендная плата за объект недвижимости в перерасчете на 1 кв.м общей площади – арендная ставка. Данная величина, являющаяся общей для оцениваемого и сопоставимого объекта, наиболее точно отражает влияние различных факторов спроса и предложения на величину арендных платежей за объект недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости арендных ставок с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, интернет-сайтов и т.п.).

В связи с отсутствием на рынке недвижимости страны и Краснодарского края в частности базы реальных сделок с объектами коммерческой недвижимости, при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала.

Аналоги были подобраны, *по возможности*, наиболее соответствующие своими потребительскими качествами объектам оценки. Основная характеристика, по которой подбирались аналоги – это торгово-офисные помещения в зданиях, расположенные в г. Абинске и в близлежащих городах Краснодарского края. Ценообразование в таких небольших городах существенно не отличается.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала.

| № п/п | Адрес | Площадь, кв. м. | Стоимость, руб. | Стоимость за кв.м., руб. | Дополнительная информация | Продавец объекта |
|-------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|---|-------------------------|
| 1 | г. Абинск, ул. Горького 26 | 109 | 90 000 | 826 | Коммерческая недвижимость в аренду, ул. Горького, 26, Абинск, Краснодарский край. Помещение свободного назначения, 109 м ² . Сдается помещение 109 м кв на ул. Горького, 26 (можно под магазин). Отдельный вход. Есть отопление, электричество, сплит, ремонт сделан. Хорошее проходное место. Возможен торг. Информация о предложении. Цена: 90 000 РУБ. Цена за м ² : 826 РУБ. Цена за кв. метр в год: 9 908 РУБ. Площадь: 109 м ² | Новый город 89183443131 |
| 2 | г. Абинск, ул. Колхозная 41 | 250 | 150 000 | 600 | Магазин в аренду, ул. Колхозная, 41, Абинск, Краснодарский край. Торговое помещение, 250 м ² . Описание: Предлагаем помещение (50-250 м2) на 1 этаже в торгового комплекса. Центр города. Рядом в радиусе -50 метров «Гипермаркет Магнит», городской продуктовый рынок, районная больница, медицинский центр, магазин «Центр», сетевой магазин одежды «Семейный стиль», магазин фрукты – овощи. Рядом - Городской стадион, новый жилой район, «Анапский техникум», школа №4, трасса Краснодар- Новороссийск. Большая парковка, удобный подъезд. Арендаторы торгового центра - Сеть булочных и пекарни «Сладкая Леди», Сеть магазинов продукты из Белоруссии «Верас», Сеть магазинов товаров Fix цен «Заодно», Сеть магазинов бытовой техники «Эксперт». Помещение 2015 года постройки, весь пакет документов, в собственности, сдано в эксплуатацию. Общая площадь 1200 м2, потолки 5 м, потолок «Грильято», светодиодное освещение, керамическая белая плитка 60*60, стены – сэндвич панели (200 мм) белый, охранная и пожарная сигнализация. Отопление, кондиционирование, вентиляция. Вода, с/у. Свободные мощности по электричеству. Цена: 150 000 РУБ. Цена за м ² : 600 РУБ. Цена за кв. метр в год: 7 200 РУБ. Тип объекта: Магазин. Площадь: 250 м ² | 89184843751 |

| | | | | | | |
|---------------------------|---|-----|---------|-----|---|--|
| 3 | г. Абинск, ул. Парижской коммуны 1а | 105 | 52 500 | 500 | Магазин в аренду, Парижской Коммуны улица, 1А, Абинск, Краснодарский край. Аренда Торгового помещения центр. г. Абинск. Торговое помещение уникально своим местоположением находится в самом центре города, по соседству находится городской парк, рядом торговые центры. Помещение может быть полезным как офис юридической фирмы, объединения адвокатов; здесь возможно размещение магазина предметов культуры, искусства или книг с просторным выставочным залом; подойдет помещение и для организации бытового обслуживания, ателье или мастерской. Особенно удачным, учитывая соседство с торговыми центрами, представляется размещение уютной кофейни или ароматной кондитерской... Приглашаем на просмотр, атмосфера помещения подскажет лучшую концепцию для Вашего бизнеса. Общая площадь - 105 кв.м. Информация о предложении: Цена: 52 500 РУБ. Цена за м ² : 500 РУБ. Тип объекта: Магазин. Площадь: 105 м ² | АН Золотая Арка 89883510106 |
| 4 | г. Крымск, ул. Карла Либкнехта, 2а | 110 | 60 000 | 545 | Магазин в аренду, ул. Карла Либкнехта, 2а, Крымск, Краснодарский край. Торговое помещение, 110 м ² . Сдаю в аренду отдельно стоящее здание в центре города, район рынка. Большой пешеходный и автомобильный график, стоянка. Торг уместен. Информация о предложении: Цена: 60 000 РУБ. Цена за м ² : 545 РУБ. Цена за кв. метр в год: 6 545 РУБ. Тип объекта: Магазин. Площадь: 110 м ² | Владислав 89883404415 |
| 5 | г. Крымск, ул. Ленина | 745 | 245 850 | 330 | Сдаётся в аренду торговое помещение 745м ² в центре г. Крымск, Краснодарский край. Тип недвижимости торговые помещения. Тип сделки аренда. Этаж 2. Этажность 2. Тип здания нежилое. Материал стен кирпичный. Отделка косметический ремонт. Общая площадь 745.00 кв.м. Цена за весь объект в месяц 245 850 Руб. Цена за метр в месяц 330 Руб. в месяц/м ² . Высота потолка 3.0м. Наличие воды в помещении есть. Пожарная сигнализация есть. Охранная сигнализация есть. Помещение с отдельным входом. Кол-во входных групп 2. Вентиляция есть. Кондиционирование есть. Паркинг - кол-во машиномест 20. Описание: Сдаётся торговое помещение 745 м ² в центре г.Крымск.На данный момент оно поделено на множество помещений по 30-50 м ² но все перегородки будут демонтироваться и помещение будет свободной планировки.В помещении установлены сплит системы,видео наблюдение,система пожаротушения,два входа с разных сторон что очень удобно. | АН Золотая арка Одинцов Андрей Валерьевич +7 918 187-29-11 |
| Электронные ссылки | | | | | | |
| 1 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-abinsk-177068071 | | | | | |
| 2 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-abinsk-175228127 | | | | | |
| 3 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-abinsk-176100012 | | | | | |
| 4 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-krymsk-176952696 | | | | | |
| 5 | http://krd.gdeetodom.ru/obj/commercial/krd/5944247041/ | | | | | |

Опрашивая риэлтерские фирмы и пользуясь периодическими изданиями, подробных данных о сдаваемых объектах оперативно получить, не представляется возможным. Поэтому брались только доступные ценообразующие параметры, зависящие от сегмента рынка, например, местоположение, помещения отдельно стоящие или встроенные, общая площадь, техническое состояние, наличие отдельного входа и т.п.

Корректировка на цену предложения определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016.

Учитывая нахождение объектов оценки в малом городе Краснодарского края (с наименее активным рынком коммерческой недвижимости), а также незначительное расхождение максимального и минимального значений доверительного диапазона Оценщик пришел к выводу о возможности применения для данных объектов скидки на уторговывание равной среднему значению доверительного диапазона – 13,2%.

Корректировка на дату предложения (на дату публичной оферты) основывается на величине инфляции от даты получения информации об объектах-аналогах до даты оценки. Данная корректировка применяется только для тех аналогов, для которых разница в состоянии рынка составляет больше, чем среднерыночный период экспозиции для подобных объектов недвижимости (предположительно 6-18 месяцев). С учетом того, что все аналоги предлагались к продаже на дату, близкую к дате оценки, корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи не бралась во внимание, поскольку используемые в расчетах стоимости являлись ценами предложения, продажа объектов недвижимости предполагается по рыночным условиям.

Корректировка на местоположение (статус населенного пункта) определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость

и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016. Согласно данному справочнику качественные характеристики местоположения разбиты на пять категорий:

| Категории местоположения | Характеристика местоположения | Среднее значение отношения цен торгово-офисных объектов по районам области по отношению к областному центру |
|--------------------------|--|---|
| I | Областной центр | 1,00 |
| II | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,76 |
| III | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | 0,69 |
| IV | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | 0,55 |
| V | Прочие населенные пункты | 0,44 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Категории местоположения Объекта аналога | Объекта оценки | | | | |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | I | II | III | IV | V |
| I | 1,00 | 1,32 | 1,44 | 1,81 | 2,29 |
| II | 0,76 | 1,00 | 1,25 | 1,57 | 1,99 |
| III | 0,69 | 0,80 | 1,00 | 1,42 | 1,90 |
| IV | 0,55 | 0,64 | 0,71 | 1,00 | 1,63 |
| V | 0,44 | 0,50 | 0,56 | 0,61 | 1,00 |

Обеспеченность парковочными местами и качество парковки (для объектов торгово-офисного назначения), определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительного интервала | | | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Удельная цена / Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 0,91 | 0,90 | 0,99 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 1,11 | 1,1 | 1,13 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Цены/арендные ставки | Аналог | | | |
|----------------------|----------------|-----------|----------------|-------------|
| | без парковки | стихийная | организованная | |
| Объект оценки | без парковки | 1,00 | 0,91 | 0,82 |
| | стихийная | 1,10 | 1,00 | 0,90 |
| | организованная | 1,23 | 1,11 | 1,00 |

Корректировка на различие площадей (на масштаб) строений производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Формулы зависимости удельной цены (арендной ставки) от площади объекта торгово-офисного назначения | | | |
|---|----------------------|---------------|---------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение | В формулу | |
| | | конст. | X |
| Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта торгово-офисного назначения | $y = 1,729x^{0,116}$ | 1,7290 | -0,116 |

Корректировка на различие площадей объекта-аналога относительно объекта оценки производится по следующей формуле:

$$K_{nl} = \frac{I_{oo}}{I_a} - 1$$

где: K_{nl} – корректировка на различие площадей;
 I_{oo} – индекс цены объекта оценки;
 I_a – индекс цены аналога.

Корректировка на расположение помещений в здании для объектов торгово-офисного назначения производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | |
|--|------------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,72 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,82 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,86 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | | Аналог | | | |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| Объект оценки | подвал | 1,00 | 0,88 | 0,72 | 0,83 |
| | цоколь | 1,14 | 1,00 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,40 | 1,22 | 1,00 | 1,16 |
| | 2 этаж и выше | 1,20 | 1,05 | 0,86 | 1,00 |

Корректировка осуществляется посредством сравнения каждого этажа объекта оценки с каждым из этажей аналогов с последующим определением среднеарифметической величины корректировки. Допущением корректировки является равенство площадей различных этажей (как объекта оценки, так и аналогов).

Корректировка на физическое состояние производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | |
|---|------------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | | Аналог | | |
|--|----------|-------------|-------------|-------------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| Объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,23 | 1,70 |
| | удовл. | 0,81 | 1,00 | 1,38 |
| | неудовл. | 0,59 | 0,73 | 1,00 |

Корректировка на функциональное назначение помещений производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | |
|--|------------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение |
| Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,36 |
| Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А, В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,28 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | | Аналог | | |
|--|------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------|
| | | офисно-торговый объект свободного назначения | высококласный офисный центр объект | высококласный торговый объект |
| Объект оценки | офисно-торговый объект | 1,00 | 0,78 | 0,74 |

| | | | |
|------------------------------------|------|-------------|-------------|
| свободного назначения | | | |
| высококласный офисный центр объект | 1,28 | 1,00 | 0,94 |
| высококласный торговый объект | 1,36 | 1,06 | 1,00 |

Корректировка на состояние и качество отделки помещений производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | |
|--|------------------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,78 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,23 |

В соответствии со средними значениями вышеприведенных коэффициентов Оценщиком определены отношения различных категорий между собой и построена матрица коэффициентов:

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | | Аналог | | | |
|--|-----------------------|-------------|-----------------------|---------------|----------------|
| | | без отделки | требует косм. ремонта | среднее сост. | отделка "люкс" |
| Объект оценки | без отделки | 1,00 | 0,91 | 0,78 | 0,64 |
| | требует косм. ремонта | 1,09 | 1,00 | 0,86 | 0,70 |
| | среднее сост. | 1,28 | 1,17 | 1,00 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,57 | 1,43 | 1,23 | 1,00 |

Корректировка на состояние отделки не принималась во внимание, поскольку состояние объектов оценки и объектов-аналогов идентично.

При корректировке на наличие/отсутствие в составе арендной ставки доли платы за коммунальные услуги, в связи с отсутствием отличий объектов аренды от аналогов (коммунальные услуги оплачиваются отдельно) корректировка не требуется.

С целью увеличения достоверности полученного результата, для совокупности цен выбранных аналогов определяется предельная ошибка интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях) при уровне доверия 95%. Уровень доверия (95%) отражает вероятность попадания реального значения стоимости оцениваемого объекта в определяемый доверительный интервал.

Предельная погрешность определяется по набору скорректированных цен объектов-аналогов с использованием распределения Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 4 до 15 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может относиться к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Для оценки величины предельной ошибки используются следующий метод.

а) Вычисляется дисперсия выборки по формуле:

$$S^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

где, S^2 – дисперсия выборки;

n – количество аналогов;

x_i – скорректированная стоимость i -го аналога;

\bar{x} – среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов (расчетная рыночная стоимость по сравнительному подходу).

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

б) Вычисляется стандартное (среднеквадратическое) отклонение как корень квадратный из дисперсии:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{S^2}$$

где, k_n – коэффициент, зависящий от объема выборки

Значения коэффициента k_n в зависимости от объема выборки приведены в таблице:

| Объем выборки | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 10 | 12 | 15 | 20 | 25 |
|---------------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|
| k_n | 1,1284 | 1,0853 | 1,064 | 1,0506 | 1,0423 | 1,028 | 1,023 | 1,0181 | 1,0134 | 1,0104 |

в) Находятся критические точки распределения Стьюдента (значения t-критерия) по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов.

г) Вычисляется предельная ошибка интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия.

д) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

е) Из окончательного расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не попадающие в доверительный интервал.

По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина доверительного интервала скорректированных цен предложений аналогов со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное при данной выборке.

Определение рыночной величины арендной платы для помещений торгово-офисного назначения.

| 5. Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|
| | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 |
| Местоположение | | г. Абинск, ул. Горького 26 | г. Абинск, ул. Колхозная 41 | г. Абинск, ул. Парижской коммуны 1а | г. Крымск, ул. Карла Либкнехта, 2а | г. Крымск, ул. Ленина |
| Цена предложения за 1 кв.м, руб./кв.м | | 826 | 600 | 500 | 545 | 330 |
| Общая площадь (м ²) | 663,3 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -109 | -79 | -66 | -72 | -44 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Дата предложения | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Общая площадь (фактор масштаба), кв.м | 663 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,81 | 1,00 | 0,91 | 1,01 | 1,00 | 0,80 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -19% | -11% | -20% | -19% | 1% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -136 | -57 | -87 | -90 | 3 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 581 | 464 | 347 | 383 | 289 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 эт. 7-эт.жил. дома | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 2 эт. 2-эт. здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | -14% | -14% | -14% | -14% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | | | | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | | | | 0% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | -14% | -14% | -14% | -14% | 0% |
| Корректировка на этаж, руб. | | -81 | -65 | -49 | -54 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 500 | 399 | 298 | 329 | 289 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 500 | 399 | 298 | 329 | 289 |
| Функциональное назначение объекта | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения |
| Корректировка на функциональное | | 0% | 0% | 36% | 36% | 36% |

| | | | | | | |
|--|-----|------------|-----|-----|-----|-----|
| назначение, % | | | | | | |
| Корректировка на функциональное назначение, руб. | | 0 | 0 | 107 | 118 | 104 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 500 | 399 | 405 | 447 | 393 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 500 | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 393 | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 429 | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 48 | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 21 | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 2,78 | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 58 | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 487 | | | | |
| | min | 371 | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | | 411 | | | | |
| Рыночная ставка арендной платы за право пользование объектом оценки (округленно), руб./кв.м | | 410 | | | | |

| | | | | | | |
|---|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 6. Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | |
| | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 |
| Местоположение | | г. Абинск, ул. Горького 26 | г. Абинск, ул. Колхозная 41 | г. Абинск, ул. Парижской коммуны 1а | г. Крымск, ул. Карла Либкнехта, 2а | г. Крымск, ул. Ленина |
| Цена предложения за 1 кв.м, руб./кв.м | | 826 | 600 | 500 | 545 | 330 |
| Общая площадь (м ²) | 737,5 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -109 | -79 | -66 | -72 | -44 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Дата предложения | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 | январь.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Общая площадь (фактор масштаба), кв.м | 738 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,80 | 1,00 | 0,91 | 1,01 | 1,00 | 0,80 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -20% | -12% | -21% | -20% | 0% |
| Корректировка на различие в | | -143 | -63 | -91 | -95 | 0 |

| | | | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|
| величине площадей, руб. | | | | | | |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 574 | 458 | 343 | 378 | 286 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 эт. 7-эт.жил. дома | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 2 эт. 2-эт. здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | | | | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | | | | 16% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 16% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 46 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 574 | 458 | 343 | 378 | 332 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 574 | 458 | 343 | 378 | 332 |
| Функциональное назначение объекта | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения |
| Корректировка на функциональное назначение, % | | 0% | 0% | 36% | 36% | 36% |
| Корректировка на функциональное назначение, руб. | | 0 | 0 | 123 | 136 | 120 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 574 | 458 | 466 | 514 | 452 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 574 | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 452 | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 493 | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 55 | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 25 | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 2,78 | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 70 | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 563 | | | | |
| | min | 423 | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | | 473 | | | | |
| Рыночная ставка арендной платы за право пользование объектом оценки (округленно), руб./кв.м | | 470 | | | | |

| | | | | | | |
|--|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 7. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | |
| | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 |
| Местоположение | | г. Абинск, ул. Горького 26 | г. Абинск, ул. Колхозная 41 | г. Абинск, ул. Парижской коммуны 1а | г. Крымск, ул. Карла Либкнехта, 2а | г. Крымск, ул. Ленина |
| Цена предложения за 1 кв.м, руб./кв.м | | 826 | 600 | 500 | 545 | 330 |
| Общая площадь (м ²) | 647,6 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -109 | -79 | -66 | -72 | -44 |

| | | | | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Общая площадь (фактор масштаба), кв.м | 648 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,82 | 1,00 | 0,91 | 1,01 | 1,00 | 0,80 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -18% | -10% | -19% | -18% | 2% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -129 | -52 | -82 | -85 | 6 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 588 | 469 | 352 | 388 | 292 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 эт. 7-эт.жил. дома | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 2 эт. 2-эт. здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 1 этаж | | | | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | | | | 16% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 16% |
| Корректировка на этаж, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 588 | 469 | 352 | 388 | 339 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 588 | 469 | 352 | 388 | 339 |
| Функциональное назначение объекта | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения |
| Корректировка на функциональное назначение, % | | 0% | 0% | 36% | 36% | 36% |
| Корректировка на функциональное назначение, руб. | | 0 | 0 | 127 | 140 | 122 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 588 | 469 | 479 | 528 | 461 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 588 | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 461 | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 505 | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 57 | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 25 | | | | |

| | | |
|--|------------|-----|
| t-критерий Стьюдента (95%) | 2,78 | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | 70 | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 575 |
| | min | 435 |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | 484 | |
| Рыночная ставка арендной платы за право пользование объектом оценки (округленно), руб./кв.м | 480 | |

| 8. Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | |
|---|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | |
| | | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 | Объект №5 |
| | | г. Абинск, ул. Горького 26 | г. Абинск, ул. Колхозная 41 | г. Абинск, ул. Парижской коммуны 1а | г. Крымск, ул. Карла Либкнехта, 2а | г. Крымск, ул. Ленина |
| Цена предложения за 1 кв.м, руб./кв.м | | 826 | 600 | 500 | 545 | 330 |
| Общая площадь (м ²) | 750,4 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -109 | -79 | -66 | -72 | -44 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Общая площадь (фактор масштаба), кв.м | 750 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади | 0,80 | 1,00 | 0,91 | 1,01 | 1,00 | 0,80 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -20% | -12% | -21% | -20% | 0% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -143 | -63 | -91 | -95 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 574 | 458 | 343 | 378 | 286 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 эт. 7-эт.жил. дома | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 2 эт. 2-эт. здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | -14% | -14% | -14% | -14% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | | | | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и | | | | | | 0% |

| | | | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|
| выше), % | | | | | | |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | -14% | -14% | -14% | -14% | 0% |
| Корректировка на этаж, руб. | | -80 | -64 | -48 | -53 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 494 | 394 | 295 | 325 | 286 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 494 | 394 | 295 | 325 | 286 |
| Функциональное назначение объекта | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения |
| Корректировка на функциональное назначение, % | | 0% | 0% | 36% | 36% | 36% |
| Корректировка на функциональное назначение, руб. | | 0 | 0 | 106 | 117 | 103 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 494 | 394 | 401 | 442 | 389 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 494 | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 389 | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 424 | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 47 | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 21 | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 2,78 | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 58 | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 482 | | | | |
| | min | 366 | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал., руб./м²: | | 407 | | | | |
| Рыночная ставка арендной платы за право пользование объектом оценки (округленно), руб./кв.м | | 410 | | | | |

| | | | | | | |
|---|--------------------|---|--|--|---|------------------------------------|
| 9. Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | | | | | | |
| Местоположение | Оцениваемый объект | Сравниваемые объекты | | | | |
| | | Объект №1 г. Абинск, ул. Горького 26 | Объект №2 г. Абинск, ул. Колхозная 41 | Объект №3 г. Абинск, ул. Парижской коммуны 1а | Объект №4 г. Крымск, ул. Карла Либкнехта, 2а | Объект №5 г. Крымск, ул. Ленина |
| Цена предложения за 1 кв.м, руб./кв.м | | 826 | 600 | 500 | 545 | 330 |
| Общая площадь (м ²) | 654,7 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Корректировка на уторговывание, % | | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% | -13,20% |
| Корректировка на уторговывание, руб. | | -109 | -79 | -66 | -72 | -44 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Дата предложения | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 | янв.17 |
| Поправка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Статус населенного пункта | III | III | III | III | III | III |
| Корректировка на статус населенного пункта, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на статус населенного пункта, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |

| Тип парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|
| Корректировка на тип парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на тип парковки, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 717 | 521 | 434 | 473 | 286 |
| Общая площадь (фактор масштаба), кв.м | 655 | 109 | 250 | 105 | 110 | 745 |
| Индекс цены объекта, в зависимости от его площади (по Лейферу) | 0,81 | 1,00 | 0,91 | 1,01 | 1,00 | 0,80 |
| Корректировка на различие в величине площадей, % | | -19% | -11% | -20% | -19% | 1% |
| Корректировка на различие в величине площадей, руб. | | -136 | -57 | -87 | -90 | 3 |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 581 | 464 | 347 | 383 | 289 |
| Расположение объекта на этаже | 2-й этаж | 1 эт. 7-эт.жил. дома | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 1 эт. 2-эт. здания | 2 эт. 2-эт. здания |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | |
| Корректировка на этаж (1-й этаж), % | | -14% | -14% | -14% | -14% | |
| Расположение встроенного помещения в здании (этаж) | 2 этаж и выше | | | | | 2 этаж и выше |
| Корректировка на этаж (2-й этаж и выше), % | | | | | | 0% |
| Корректировка на этаж (итоговая), % | | -14% | -14% | -14% | -14% | 0% |
| Корректировка на этаж, руб. | | -81 | -65 | -49 | -54 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 500 | 399 | 298 | 329 | 289 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на физическое состояние, руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 500 | 399 | 298 | 329 | 289 |
| Функциональное назначение объекта | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | высококласный торговый объект | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения | офисно-торговый объект свободного назначения |
| Корректировка на функциональное назначение, % | | 0% | 0% | 36% | 36% | 36% |
| Корректировка на функциональное назначение, руб. | | 0 | 0 | 107 | 118 | 104 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 500 | 399 | 405 | 447 | 393 |
| Максимальное значение, руб./м ² : | | 500 | | | | |
| Минимальное значение, руб./м ² : | | 393 | | | | |
| Среднее значение, руб./м²: | | 429 | | | | |
| Стандартное отклонение (s), руб./м ² : | | 48 | | | | |
| Коэффициент вариации | | 11,19% | | | | |
| Стандартная ошибка, руб./м ² : | | 21 | | | | |
| t-критерий Стьюдента (95%) | | 2,78 | | | | |
| Предельная ошибка, руб./м ² : | | 58 | | | | |
| Доверительный интервал, руб./м ² : | max | 487 | | | | |
| | min | 371 | | | | |
| Из расчета исключаются значения стоимостей аналогов, не входящие в доверительный интервал. | | | | | | |
| Среднее значение по аналогам, входящим в доверительный интервал, руб./м²: | | 411 | | | | |
| Рыночная ставка арендной платы за право пользование объектом оценки (округленно), руб./кв.м | | 410 | | | | |

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Доля незагруженных площадей (*Кз*) в общей величине потенциально арендуемой площади помещения определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 26.

| Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | | | | | |
|--|------------------|------------------------|-------|----------------------|-------|
| Активный рынок | | | | | |
| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,3% | 11,7% | 13,0% | 6,8% | 17,9% |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А,В) | 12,6% | 11,8% | 13,3% | 7,0% | 18,1% |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость | 11,7% | 10,9% | 12,4% | 6,3% | 17,0% |
| Неактивный рынок | | | | | |
| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 21,0% | 20,0% | 22,0% | 12,5% | 29,5% |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А,В) | 20,7% | 19,7% | 21,8% | 12,6% | 28,9% |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость | 19,6% | 18,6% | 20,6% | 11,7% | 27,5% |

Учитывая нахождение объектов оценки в малом городе Краснодарского края (с наименее активным рынком коммерческой недвижимости), а также незначительное расхождение максимального и минимального значений доверительного диапазона Оценщик пришел к выводу о возможности применения для данных объектов значения процента недозагрузки при сдаче в аренду равного среднему значению для высокотклассной торговой недвижимости – 19,6%.

Скорректированный на недозагрузку площадей потенциальный валовой доход (ПВД) называется действительным валовым доходом (ДВД):

$$ДВД = ПВД \times Кз + Д_{пр}$$

где: $Д_{пр}$ – прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей.

В процессе управления недвижимостью возникают определенные расходы, которые необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта и непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Данные расходы принято называть эксплуатационными или операционными расходами (ОР).

Операционные расходы принято делить на три группы:

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

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;

- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Величина операционных расходов определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Л.А. Лейфер, том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Согласно данного справочника, величина операционных расходов определяется в процентах от потенциального валового дохода. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

| Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных и расширенных интервалов | | | | | |
|--|------------------|------------------------|-------|----------------------|-------|
| Активный рынок | | | | | |
| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9% | 17,1% | 18,8% | 12,5% | 23,4% |
| 2. Высококласные офисы (офисы классов А,В) | 17,8% | 17,0% | 18,6% | 12,4% | 23,3% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 18,4% | 17,5% | 19,2% | 12,6% | 24,1% |
| Неактивный рынок | | | | | |
| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 21,7% | 20,7% | 22,7% | 15,0% | 28,4% |
| 2. Высококласные офисы (офисы классов А,В) | 21,5% | 20,6% | 22,5% | 15,0% | 28,1% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 22,0% | 21,1% | 22,9% | 15,3% | 28,7% |

Учитывая нахождение объектов оценки в малом городе Краснодарского края (с наименее активным рынком коммерческой недвижимости), а также незначительное расхождение максимального и минимального значений доверительного диапазона Оценщик пришел к выводу о возможности применения для данных объектов размера операционных расходов скидки равного среднему значению для высококласной торговой недвижимости – 22%.

Таким образом, расходы, связанные с эксплуатацией здания, составляют: 22% от потенциального валового дохода.

Определение ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);

окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие – норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Ставка капитализации (k) определяется по формуле:

$$k = r + O_f$$

где: r – ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f – норма возврата капитала.

Определение ставки дисконтирования (r)

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Расчет ставки дисконтирования производится по формуле:

$$r = r_f + S$$

где, r_f – безрисковая ставка;

S – премия за риск;

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

премия за инвестиционный менеджмент (S_1);

премия за риск инвестирования в объект недвижимости (S_2);

премия за степень ликвидности объекта (S_3).

Определение безрисковой ставки (r_f)

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

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

- Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации). На практике чаще всего применяют именно эту ставку, учитывая ее долгосрочность.

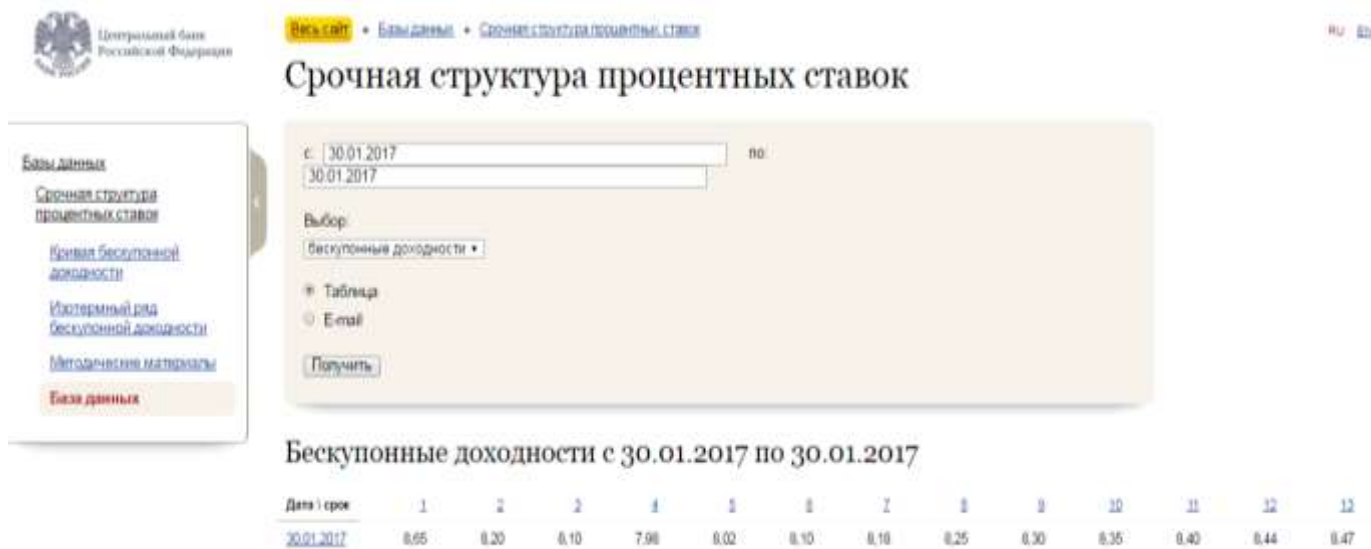
В качестве безрисковой нормы доходности рекомендуется брать доходность по государственным В качестве безрисковой нормы доходности рекомендуется брать доходность по государственным ценным бумагам.

Актив является безрисковым, если инвестор, вложивший в него средства в начале периода, точно знает какова будет его стоимость в конце периода. Таким образом, безрисковый актив должен обладать определенной (фиксированной) доходностью и иметь нулевую вероятность неуплаты. Таким активом может считаться ценная бумага, выпущенная правительством.

Однако, только один тип государственных ценных бумаг будет удовлетворять требованиям безрискового актива – это обязательство со сроком погашения, совпадающим со сроком максимально возможного вложения свободных денежных средств. Именно при совпадении срока обращения государственной ценной бумаги и периода распоряжения свободными денежными средствами, инвестор

может с уверенностью говорить о том, что знает, какова будет доходность используемых им средств уже в начальный момент инвестирования.

Исходя из вышесказанного, в качестве безрисковой ставки была принята доходность облигаций федерального займа (ОФЗ). По данным сайта Центрального банка Российской Федерации эффективная доходность к погашению этих облигаций по состоянию на 30.01.2017 г. составила 8,65% (http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=30.01.2017&date_req2=30.01.2017&GM=1&C1=1&depo=).



Страновой риск отдельно не рассчитывался, так как выбранная безрисковая ставка уже учитывает страновой риск.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (S1)

Премия за инвестиционный менеджмент Специалисты оценивают в зависимости от степени коммерческой привлекательности и сложности управления объектом, характерной для соответствующего типа недвижимости, в рамках 5% коридора по следующей зависимости:

| Сложность управления | Коммерческая привлекательность | | | | |
|----------------------|--------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|
| | Низкая | Ниже средней | Средняя | Выше средней | Высокая |
| Низкая | 2,50% | 2,13% | 1,75% | 1,38% | 1,00% |
| Ниже средней | 3,38% | 2,50% | 2,13% | 1,75% | 1,38% |
| Средняя | 4,25% | 3,38% | 2,50% | 2,13% | 1,75% |
| Выше средней | 4,63% | 4,25% | 3,38% | 2,50% | 2,13% |
| Высокая | 5,00% | 4,63% | 4,25% | 3,38% | 2,50% |

Таким образом, премия за инвестиционный менеджмент составляет:

| Определение премии за инвестиционный менеджмент (S2) | |
|--|--------------|
| Коммерческая привлекательность | Средняя |
| Сложность управления | Ниже средней |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 2,13% |

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости (S2)

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Систематический риск - это риск, связанный с факторами, рассматриваемыми как значимые в рамках некоторой модели. Систематический риск обусловлен общим движением рынка или его сегментов и не связан с конкретным объектом. Систематические риски не должны значимо снижаться в рамках большого портфеля или с течением времени, в противном случае факторы их определяющие целесообразно игнорировать и данные риски могут быть отнесены к несистематическим.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

В сделках с недвижимостью обычно рассматриваются несистематические риски (риски связанные с особенностями конкретной недвижимости).

Поправка на риск вложения в объекты недвижимости:

Средневзвешенное значение риска инвестиций в объект оценки.

| Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости (S1) | | | | | |
|--|-------|---|---|---|---|
| Факторы риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Топография, грунты, почва | 1 | | | | |
| Размер, форма, площадь | 1 | | | | |
| Местоположение | | 1 | | | |
| Подъезды и парковка | 1 | | | | |
| Тип, год, качество постройки улучшений | 1 | | | | |
| Стиль, планировка, конструкции улучшений | 1 | | | | |
| Возможность неполучения арендных платежей | 1 | | | | |
| Криминогенные факторы | 1 | | | | |
| Количество наблюдений | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | 7 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | 9 | | | | |
| Количество факторов | 8 | | | | |
| Средневзвешенное значение риска инвестиций в объект недвижимости | 1,13% | | | | |

Определение премии за низкую ликвидность (S3)

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$S_2 = \frac{R_f \times T}{L}$$

- где: S_2 – премия за низкую ликвидность;
 R_f – безрисковая ставка;
 T – период экспозиции (в месяцах);
 L – общее количество месяцев в году.

| | |
|--|-------|
| R_f – безрисковая ставка | 8,65% |
| T – наиболее вероятный срок экспозиции объекта (в месяцах) | 6 |
| L – общее количество месяцев в году | 12 |
| S_3 – премия за низкую ликвидность | 4,33% |

На дату проведения оценки поправка на ликвидность, для объектов оценки составляет 4,33%, что соответствует шести месяцам экспозиции объекта оценки.

Определение ставки дисконтирования (r)

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Безрисковая ставка | 8,65% |
| менеджмент | 2,13% |
| риск вложения в недвижимость | 1,13% |
| ликвидность | 4,33% |
| Ставка дисконтирования (On) | 16,24% |

Определение нормы возврата капитала (Of)

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока

его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**) предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Ринга, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$O_f = \frac{1}{T_{ост.}}$$

Оценщиком $T_{ост.}$ – оставшийся срок экономической жизни, принимается в соответствии со средним экономически целесообразным сроком службы здания (определено на основании рекомендаций по определению сроков службы зданий, Москва, 1983 год):

| Определение нормы возврата капитала (O_f) | |
|---|-------|
| Тост. – оставшийся срок экономической жизни, принимается в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р)). | 93 |
| Норма возврата капитала | 1,08% |

Определяем ставку капитализации для объекта оценки:

| Наименование | Результат |
|------------------------------|---------------|
| Безрисковая ставка | 8,65% |
| менеджмент | 2,13% |
| риск вложения в недвижимость | 1,13% |
| ликвидность | 4,33% |
| норма возврата капитала | 1,08% |
| ставка капитализации | 17,32% |

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = \frac{ЧОД}{k}$$

где: V – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб./год.

k – ставка капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД}{k} = \frac{ПВД \times КЗ + Д_{ПР} - ОР}{k}$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год;

КЗ – коэффициент загрузки площадей;

Д_{ПР} – прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, руб.;

ОР – операционные расходы.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом прямой капитализации представлен ниже:

| Наименование | Объект оценки №5 | Объект оценки №6 | Объект оценки №7 | Объект оценки №8 | Объект оценки №9 |
|---|---|---|--|---|---|
| | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. |
| Арендная ставка за 1 кв. м площади, руб. в мес. | 410 | 470 | 480 | 410 | 410 |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м | 663,3 | 737,5 | 647,6 | 750,4 | 654,7 |
| Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. | 3 263 436 | 4 159 500 | 3 730 176 | 3 691 968 | 3 221 124 |
| Коэффициент загрузки площадей K_3 | 0,804 | 0,804 | 0,804 | 0,804 | 0,804 |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. | 2 623 803 | 3 344 238 | 2 999 062 | 2 968 342 | 2 589 784 |
| Эксплуатационные расходы, % | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% |
| Эксплуатационные расходы, руб. | 577 237 | 735 732 | 659 794 | 653 035 | 569 752 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. | 2 046 566 | 2 608 506 | 2 339 268 | 2 315 307 | 2 020 032 |
| Ставка капитализации | 17,32% | 17,32% | 17,32% | 17,32% | 17,32% |
| Итого стоимость объекта оценки, руб. | 11 820 000 | 15 060 000 | 13 510 000 | 13 370 000 | 11 660 000 |

Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 30 января 2017 года, округленно составляет (в том числе НДС)

| № п/п | Наименование | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|--------------------------|
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 11 820 000 |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 15 060 000 |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 13 510 000 |
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 13 370 000 |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 11 660 000 |

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости с помощью метода анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели-определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными методами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные. Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(j, i) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$.

При сравнении элементов А и Б в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен;

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив, - какая из них наиболее вероятна.

Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Сравнительно длительная, даже при условии применения ЭВМ, процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $A_1...A_n$ - множество из n элементов, $w_1...w_n$ - соотносятся следующим образом:

$$A_1 \begin{array}{c|ccc} & A_1 & \dots & A_n \\ \hline & 1 & \dots & w_1/w_n \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ A_n & w_n/w_1 & \dots & 1 \end{array}$$

$$A_1 \begin{array}{c|cccc} & A_1 & A_2 & \dots & A_n \\ \hline & 1 & w_1/w_2 & \dots & w_1/w_n \\ A_2 & \dots & 1 & \dots & \dots \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ A_n & w_n/w_1 & \dots & \dots & 1 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \longrightarrow X_1 = \left(1 \times \frac{w_1}{w_2} \times \dots \times \frac{w_1}{w_n} \right)^{\frac{1}{n}} \longrightarrow BEC(A_1) = \frac{X_1}{SUMMA} \\ + \dots \dots \dots \\ + \dots \dots \dots \\ \longrightarrow X_n = \left(\frac{w_n}{w_1} \times \dots \times 1 \right)^{\frac{1}{n}} \longrightarrow BEC(A_n) = \frac{X_n}{SUMMA} \\ \hline SUMMA \end{array}$$

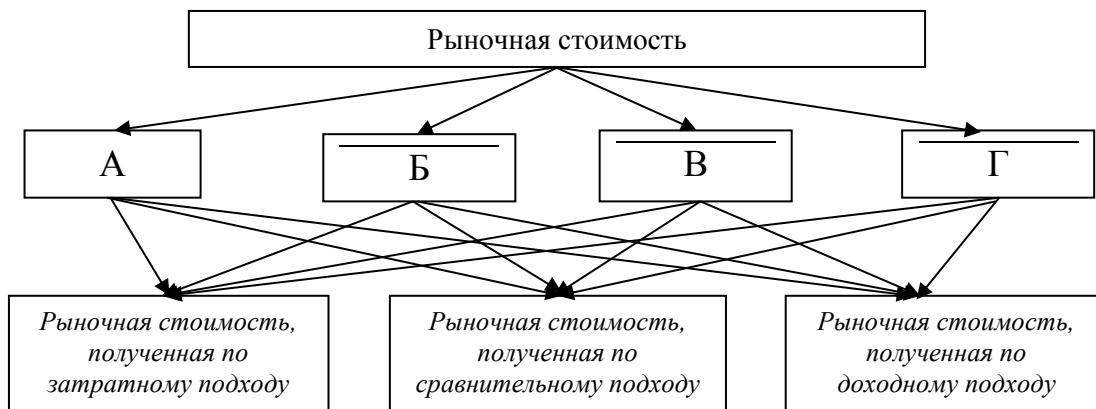
Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной, $a(i, k) = a(i, j) a(i, k)$) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии.

Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Полученный в результате оценки объекта недвижимости получены следующие результаты:

а) по рыночному подходу; б) по затратному подходу; в) по доходному подходу.

Согласования результатов в виде иерархии строится следующим образом:



Где, верхний уровень - цель - определение рыночной стоимости;

промежуточный уровень - критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В) способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами оценки.

1. Строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев

| | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| | А | Б | В | Г | | Вес критерия |
| А | 1,000 | 5,000 | 7,000 | 9,000 | 4,213 | 0,633 |
| Б | 0,200 | 1,000 | 5,000 | 7,000 | 1,627 | 0,245 |
| В | 0,143 | 0,200 | 1,000 | 3,000 | 0,541 | 0,081 |
| Г | 0,111 | 0,143 | 0,333 | 1,000 | 0,270 | 0,041 |
| Сумма | | | | | 6,651 | 1,000 |

2. Сравниваем результаты, полученные сравнительным (С) и доходным (Д) подходами по каждому критерию согласования для различных типов объектов:

2.1 Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (А).

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| | С | Д | | Вес метода по критерию А |
| С | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,500 |
| Д | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,500 |
| Сумма | | | 2,000 | 1,000 |

2.2 Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (Б).

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| | С | Д | | Вес метода по критерию Б |
| С | 1,000 | 3,000 | 1,732 | 0,750 |
| Д | 0,333 | 1,000 | 0,577 | 0,250 |
| Сумма | | | 2,309 | 1,000 |

2.3 Способность параметров, используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания (В).

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| | С | Д | | Вес метода по критерию В |
| С | 1,000 | 5,000 | 2,236 | 0,833 |
| Д | 0,200 | 1,000 | 0,447 | 0,167 |
| Сумма | | | 2,683 | 1,000 |

2.4 Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, доходность) (Г).

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| | С | Д | | Вес метода по критерию Г |
| С | 1,000 | 3,000 | 1,732 | 0,750 |
| Д | 0,333 | 1,000 | 0,577 | 0,250 |
| Сумма | | | 2,309 | 1,000 |

3. Определяем итоговое значение весов каждого подхода

| | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | А | Б | В | Г | Итоговое значение веса для каждого подхода |
| | 0,633 | 0,245 | 0,081 | 0,041 | |
| С | 0,500 | 0,750 | 0,833 | 0,750 | 0,60 |
| Д | 0,500 | 0,250 | 0,167 | 0,250 | 0,40 |
| Сумма | | | | | 1,00 |

Итоговое значение веса каждого подхода определялось на основании степени доверия к тому или иному подходу, способному отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца, учитывать конъюнктурные колебания на рынке недвижимости города, основанному на качестве и обширности используемых для анализа данных и способному учитывать специфические особенности объекта оценки. При оценке коммерческой недвижимости наиболее достоверным является *сравнительный подход*, поскольку наиболее чутко и оперативно реагирует на изменение рыночных условий и позволяет учесть все индивидуальные особенности объекта оценки.

Оценка недвижимости *доходным подходом* исходит из предположения об ожидании покупателем – инвестором, ориентирующегося на будущее получение дохода от использования объекта недвижимости и его текущего выражения в определенной денежной сумме. Главным недостатком используемого метода в доходном подходе является то, что он ориентируется на скорректированные рыночные данные по аналогичным объектам, спрогнозированные на несколько лет вперед. Однако каждый из объектов подобного назначения обладает индивидуальными особенностями, как то удобство местоположения и транспортной доступности, влияние на объект окружающей застройки, наличие в окружении конкурирующих объектов и другие факторы, которые влияют на привлекательность объекта для потенциальных покупателей, а соответственно влияют на его доходность и стоимость. Применение скорректированных рыночных данных может не отражать реальную доходность объекта, связанную с его индивидуальными особенностями. В настоящее время отсутствует методика, способная количественно выразить факторы нематериального характера, одним из которых является привлекательность объекта недвижимости. К тому же сам принцип прогнозирования нельзя назвать абсолютно достоверным, поскольку в расчет берутся рыночные данные, которых пока еще нет по факту, а вероятность соответствия прогнозных данных реальным значениям не может быть в принципе равняться 100%.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, используя метод анализа иерархий, Оценщик определил итоговое значение весов для каждого подхода с большей значимостью для результатов оценки по сравнительному подходу.

| № п/п | Наименование | Общая площадь, кв.м | Наименование подхода | Рыночная стоимость, руб. | Итоговое значение веса для каждого подхода | Рыночная стоимость, руб. |
|--------------|---|---------------------|----------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| 1 | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 643,2 | сравнительный | 2 150 000 | 1,00 | 2 150 000 |
| | | | доходный | не применялся | 0,00 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1. | 455,9 | сравнительный | 1 590 000 | 1,00 | 1 590 000 |
| | | | доходный | не применялся | 0,00 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 3 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 717,7 | сравнительный | 2 370 000 | 1,00 | 2 370 000 |
| | | | доходный | не применялся | 0,00 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 4 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 637,0 | сравнительный | 2 130 000 | 1,00 | 2 130 000 |
| | | | доходный | не применялся | 0,00 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 663,3 | сравнительный | 22 720 000 | 0,60 | 18 360 000 |
| | | | доходный | 11 820 000 | 0,40 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 737,5 | сравнительный | 27 700 000 | 0,60 | 22 640 000 |
| | | | доходный | 15 060 000 | 0,40 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 647,6 | сравнительный | 25 020 000 | 0,60 | 20 420 000 |
| | | | доходный | 13 510 000 | 0,40 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 750,4 | сравнительный | 25 380 000 | 0,60 | 20 580 000 |
| | | | доходный | 13 370 000 | 0,40 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 654,7 | сравнительный | 22 780 000 | 0,60 | 18 330 000 |
| | | | доходный | 11 660 000 | 0,40 | |
| | | | затратный | не применялся | 0,00 | |
| ИТОГО | | | | | | 108 570 000 |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основываясь на доступной нам информации, фактах, предположениях, применяемых в настоящем анализе методиках оценки, которые были обсуждены с Заказчиком, и, учитывая конъюнктуру рынка, Оценщик пришел к следующему заключению:

По состоянию на 30 января 2017 года рыночная стоимость объектов оценки округленно составляет (в том числе НДС)

108 570 000 (Сто восемь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей,

в том числе:

| № п/п | Полное наименование | Рыночная стоимость, руб. (в т.ч. НДС) | |
|-------|---|---------------------------------------|---|
| 1 | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 150 000 | (Два миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом. 1. | 1 590 000 | (Один миллион пятьсот девяносто тысяч) рублей |
| 3 | Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 370 000 | (Два миллиона триста семьдесят тысяч) рублей |
| 4 | Нежилое помещение № 3, назначение: нежилое. Площадь 637 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал № 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 2 130 000 | (Два миллиона сто тридцать тысяч) рублей |
| 5 | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 18 360 000 | (Восемнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей |
| 6 | Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 22 640 000 | (Двадцать два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей |
| 7 | Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 20 420 000 | (Двадцать миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей |
| 8 | Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 20 580 000 | (Двадцать миллионов пятьсот восемьдесят тысяч) рублей |
| 9 | Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26. | 18 330 000 | (Восемнадцать миллионов триста тридцать тысяч) рублей |

Оценщик I категории

А. О. Лолаев

Директор ООО «Бизнес-Эксперт»

И. Г. Гейко

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.
3. Черняк А.В. "Оценка городской недвижимости", М., 1996 г.
4. Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.
5. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
6. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
7. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
8. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А. Лейфер. Том II, 2016 г;
10. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Л.А. Лейфер, 2016 г.
11. Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных жилых зданий. Академия коммунального хозяйства, Москва, 1983 год;
12. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 55 - 86/Р, М. 1990 г.
13. Интернет-сайты.

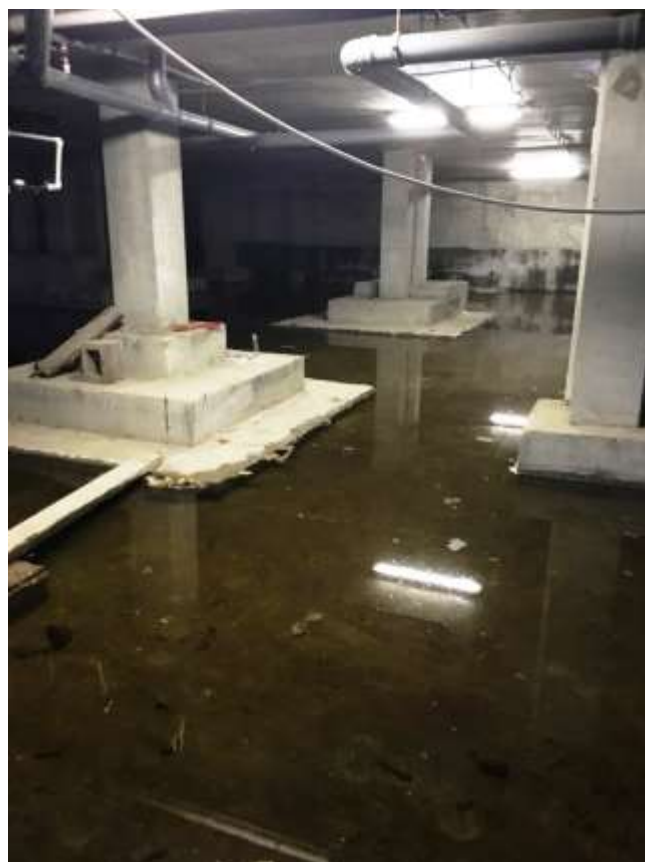
ПРИЛОЖЕНИЯ

- Фотографии объектов оценки;
- Данные по аналогам из Интернет-источников;
- Документы, предоставленные заказчиком;
- Документы, подтверждающие квалификацию оценщика.

Фотографии объектов оценки

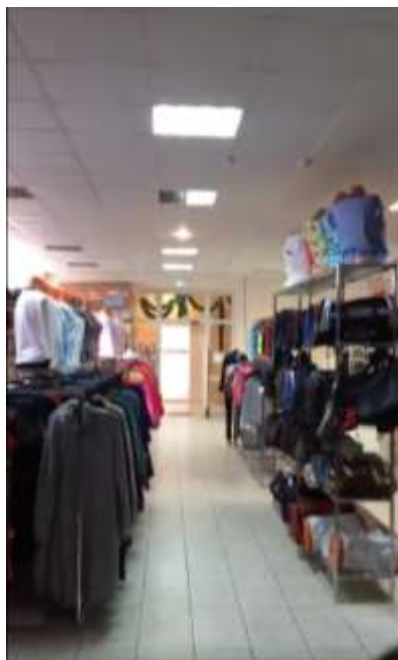
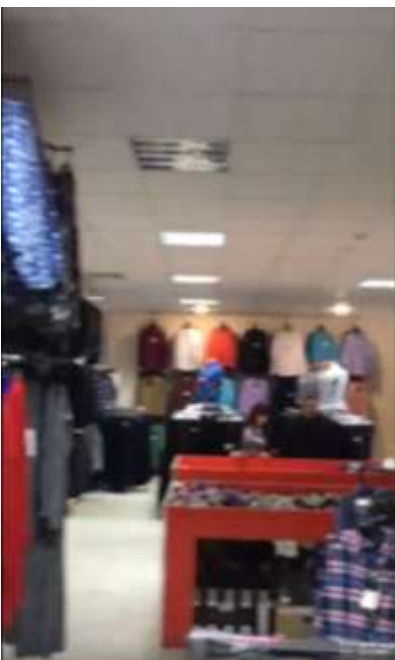












Данные по аналогам из Интернет-источников

Объекты аналоги: торгово-офисные помещения. Продажа

4 700 000 РУБ. Магазин на продажу
Ул.Ленина 22а, Мінск, Купальня-район, Минск

Коммерческая недвижимость

Площадь: 100 м²
Дата публикации объявления: 20/11/2017
Дата публикации объявления: 20/11/2016
Новая в категории: Т5893420

Цена: 4 700 000 РУБ.
Цена за м²: 47 000 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Магазины

Площадь: 100 м²
Дата публикации объявления: 20/11/2017
Дата публикации объявления: 20/11/2016
Новая в категории: Т5893420

Связаться с владельцем

Позвоните, чтобы узнать, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Написать владельцу объявления

Имя:
E-mail:
Телефон:

Мне интересен этот объект, позвоните, расскажите мне подробнее

Или отправить заявку на получение информации об объявлении от Domofond.ru

Введите данные с карты:

Отправить

Отправьте это объявление, вы получите уведомление по электронной почте

16 000 000 РУБ. Магазин на продажу
Ул.Пискаревский пр., Минск, Купальня-район, Минск

Торговое помещение, 550 м²

Площадь: 550 м²
Дата публикации объявления: 16/11/2017
Дата публикации объявления: 16/11/2016
Новая в категории: Т7022076

Цена: 16 000 000 РУБ.
Цена за м²: 29 091 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Магазины

Площадь: 550 м²
Дата публикации объявления: 16/11/2017
Дата публикации объявления: 16/11/2016
Новая в категории: Т7022076

Связаться с владельцем

Позвоните, чтобы узнать, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Написать владельцу объявления

Имя:
E-mail:
Телефон:

Мне интересен этот объект, позвоните, расскажите мне подробнее

Или отправить заявку на получение информации об объявлении от Domofond.ru

Введите данные с карты:

Отправить


Отправьте это объявление, вы получите уведомление по электронной почте

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-abinsk-174748965

Domofond.ru

12 700 000 РУБ. Магазин на продажу

Абинск, Новая улица, 3. Абинск, Краснодарский край



Компания: АИ - Золотая Арка
 Разрешить объявление: 3 мес.
 Открыть новое объявление за продажу: 1000р.
 Открыть новое объявление в аренду: 20.
 Всего за 3 месяца: 1000р.

8 901 450-00-34

Написать владельцу объявления

Ваше имя:
 Ваш e-mail:
 Ваш телефон:

Мне интересен этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Занять мое место

Я хочу получить на почту все новые объявления от Domofond.ru

Ваше согласие с условиями

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 901 450-00-34

Продается Аптека (готовый бизнес) или отдельное то

Подготовлен Бизнес-план (готовый бизнес-план), оборудование или торговое помещение в г. Абинске. Складские помещения, санузел, 2 крио-заморозки, 2 крио-высокотемпературные биореакторы, канализация, мебель, подвесные потолки, электрокабели, кондиционер, газовый котел, ванная комната, санузел на 40 кв. м. Инфраструктура расположена на центральной улице города, торговля для 10 автомобилей. 11139 Площадь: 200 кв. м

Создать закладку | Распечатать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 12 700 000 RUB
 Цена за кв. м: 63 500 RUB
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Магазины

Площадь: 200 кв. м
 Дата объявления опубликовано: 09/07/2017
 Дата публикации объявления: 30/11/2018
 Номер в каталоге: 174748965

krd.gdeetotdom.ru/obj/commercial/krd/19412518472/

гдеетотдом.ру

Продажа | Аренда | Поиск на карте | Стандартные | Новостройки | Реквизиты | Журнал


Квартиры | Коттеджи | Дома / коттеджи | Таунхаусы | Зем. участки | Торговые помещения

Продажа торгового помещения, 356.9 м²

Краснодарский край, Крымск, Ленина

Все стандартные

Фотографии | На карте | Панорама улицы



Цена 16 000 000 ₪ 44 830 €/м²

Агентство АЯКС-Риэлт
 Александр
 47 989 270-70-75

Свяжитесь, что нешли это объявление не торговое предложение РР

Показать фото

Ваше имя: Телефон или email:

Мне интересен этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отправить сообщение

Опубликовано 02 февраля 2017 г. | Обновлено 02 февраля 2017 г.

Цена: 16 000 000 ₪ | Телефон: без телефона
 Цена за м²: 44 830 €/м² | Электричество: есть
 Общая площадь: 357 м²

Здание в центре Крымска. Продается здание в самом центре г. Крымска. Удобная планировка, высокие потолки, витражное остекление. Хороший трафик, удобное месторасположение, большая парковка, большая рекламная поверхность. Отлично подходит для общепита! Для этого есть все необходимое, большой участок 5 соток для летника, 50 кВт газ, витрина, проходимость! Возможно использование под салон сотовой связи, банк, букиекерскую контору, микрофинансовую организацию и др. Отличное предложение для развития Вашего бизнеса! Помещение сдается в аренду и приносит постоянный доход. Звоните! < /p> Код объекта: 1004162290

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kraysk-167344369

Коллекция веб-форм | Яндекс

Domofond.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Еще... | Дать объявление | Найти

Недвижимость на продажу | Краснодарский край | Крымск | Номер в каталоге: 167344369 | 1 результат поиска | Следующие

3 500 000 РУБ. **Магазин на продажу**
ул. Демкина, д.10/2/3, Т/С, Крымск, Краснодарский край
Крымск

Компания: **Собственная**
Размещено объявление: 3 года 9 мес.
Площадь торгового объекта на продажу: 113 кв. м
Всего кв. 3 этажа: 1

8 914 860-30-00

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
На основании не предельно, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявление

Ваше имя:
Ваш e-mail:
Ваш телефон:

Моя компания или объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите ключевые слова:

Отправить

Отправьте это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

1 из 3

Связаться с владельцем 8 914 860-30-00

Продам торгово-офисное помещение
Продам торгов-офисное помещение площадью 113 кв. м в здании центра города. Помещение первого этажа двухэтажного многоквартирного дома 2013 года. Три торговых входа, парковка, наводнительное отопление.

Создать заметку | Рассчитать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 3 500 000 РУБ.
Цена за м²: 30 431 РУБ.
Такс: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Магазины

Площадь: 113 м²
Дата объявления опубликовано: 22/01/2017
Дата публикации объявления: 30/08/2018
Номер в каталоге: 167344369

Расположение

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kraysk-146107867

Коллекция веб-форм | Яндекс

Domofond.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Еще... | Дать объявление | Найти

Недвижимость на продажу | Краснодарский край | Крымск | Номер в каталоге: 146107867 | 1 результат поиска | Следующие

3 000 000 РУБ. **Магазин на продажу**
ул. Мухоморова, 1/3, Крымск, Краснодарский край
Крымск

Компания: **Не расчет**
Размещено объявление: 4 года 11 мес.
Площадь торгового объекта на продажу: 1
Площадь торгового объекта в аренду: 1
Всего кв. 3 этажа: 0

8 903 452-01-23

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
На основании не предельно, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

1 из 3

Связаться с владельцем 8 903 452-01-23

Торговое помещение, 90 м²
Продается торговое помещение: собственность, первый этаж 40 кв. м, два удаленных помещения площадью 30 кв. м и кабинет 30 кв. м. В здании три конуры парковки, место для размещения двенадцати торговых автоматов.

Создать заметку | Рассчитать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 3 000 000 РУБ.
Цена за м²: 33 333 РУБ.
Такс: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Магазины

Площадь: 90 м²
Дата объявления опубликовано: 11/01/2017
Дата публикации объявления: 17/01/2017
Номер в каталоге: 146107867


Расположение

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kraysk-172295130

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще... Дать объявление Найти

Недвижимость на продажу > Краснодарский край > Крым > Номер в каталоге: 172295130

6 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
ул.Федова, 44 Крымск, Краснодарский край
Крымск



Частное лицо ?
Крыськин
Разрешит объявление 3 года 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего на 1 неделя: 2

9 919 136-47-94

Пожалуйста, скажите, что Вы видели это объявление на Domofond.ru
не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявление

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинкой

Отправить

Отправьте это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 9 919 136-47-94

Помещение свободного назначения, 140 м²
Помещение под коммерцию

Оставить заявку Рассчитать Показать

Информация о предложении

Цена: 6 000 000 RUB
Цена за м²: 42 857 RUB
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое

Площадь: 140 м²
Дата обновления объявления: 31/02/2017
Дата публикации объявления: 17/10/2016
Номер в каталоге: 172295130


Расположение
ул.Федова, 44 Крымск, Краснодарский край

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kraysk-175634722

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще... Дать объявление Найти

Недвижимость на продажу > Краснодарский край > Крым > Номер в каталоге: 175634722

18 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
ул.Степаня, 3-А Крымск, Краснодарский край
Крымск



Климанко
Степаня
Разрешит объявление 3 года 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего на 2 недели: 1

9 988 285-88-88

Пожалуйста, скажите, что Вы видели это объявление на Domofond.ru
не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинкой

Отправить

Отправьте это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 9 988 285-88-88

Продам или сдам

Продам новое капитальное здание с хорошим ремонтом в центре города Крымск. Здание находится в центральной рыночной зоне. "Зитвек", "Галанцевой рынок "Паллада" и многоэтажной инфраструктуры. Здание можно использовать под склад, аптеку, аптеку, магазин, офис, развлекательное отделение. Банки, салоны красоты. Вокруг много парковочных мест. Прямая или объект с вышкой. Здание построено и использовано согласно плану. Площадь: 370 кв.м. Здание 4-3 этажа.

Оставить заявку Рассчитать Показать

Информация о предложении


Цена: 18 000 000 RUB
Цена за м²: 48 649 RUB
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое

Площадь: 370 м²
Дата обновления объявления: 26/11/2017
Дата публикации объявления: 16/12/2016
Номер в каталоге: 175634722

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krmysk-105596006

10 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу

Крыльцо



3 из 3

Связаться с владельцем

Помещение свободного назначения, 450 м²

Последнее нежилое помещение площадью на 1-ом этаже, общей площадью 480 кв.м. Помещение многофункциональное, подходит под магазин, офис, банк и т.д. Идеально подходит для размещения развлекательных развл. Расположено так же удобно.

От объявления

Создать заметку | Рассчитать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 10 000 000 RUB
 Цена за м²: 22 222 RUB
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Другое

Площадь: 450 м²
 Дата объявления опубликовано: 10/01/2017
 Дата публикации объявления: 14/07/2015
 Номер в каталоге: 105596006

Компания: **Собственник**
 Размещено объявлений: 3 из 8 мис.
 Открыть другие объявления в каталоге: 5
 Всего за 3 месяца: 10

8 918 210-60-60

Пожалуйста, обратите внимание, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или агентства.

Написать владельцу объявления

Ваше имя
 Ваш e-mail
 Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, свяжитесь со мной по телефону

Задать вопрос

Я хочу получить на почту последние объявления от Domofond.ru

Введите название сайта:

Отправить


Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krmysk-144808124

30 000 000 РУБ. Магазин на продажу

Торговое здание 1, Крыльцо, Крыльцовский край

Крыльцо



1 из 10

Связаться с владельцем

Торговое помещение, 1200 м²

Продается коммерческая недвижимость от 30 000 000 на 1-м этаже. Место находится в центре. Общая площадь всего помещения 1200 м². Все помещения отдельных торговых помещений с площадью: 378 м², 108 м², 451 м², 207 м², 198 м², 184 м², 214 м², 221 м². Отдельное помещение 1800 м² (все помещения в собственности, но каждый покупатель может реализовать свой бизнес). Удобное место на улице, рядом с метро, транспортными средствами, парковка и т.д. Торгов. расположено вдоль федеральной трассы 150 м от границы. Аэро от Новосибирска. 3 км от парковой зоны на Крым. Парк Кивача.

Создать заметку | Рассчитать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 30 000 000 RUB
 Цена за м²: 25 000 RUB
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Магазин

Площадь: 1200 м²
 Дата объявления опубликовано: 02/02/2017
 Дата публикации объявления: 10/01/2015
 Номер в каталоге: 144808124

Компания: **Частное лицо**
 Размещено объявлений: 3 из 1 мис.
 Открыть другие объявления в каталоге: 3
 Всего за 3 месяца: 4

8 918 210-60-60

Пожалуйста, обратите внимание, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или агентства.

Написать владельцу объявления

Ваше имя
 Ваш e-mail
 Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, свяжитесь со мной по телефону

Задать вопрос

Я хочу получить на почту последние объявления от Domofond.ru

Введите название сайта:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Объекты аналоги: подвальные (цокольные) помещения. Продажа

990 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
Крыmsкский район Коммерческого р-на, Крыmsк, Краснодарский край, Крыmsк

990 000 РУБ.
Позвоните, чтобы узнать, что вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или ищете замену.

Написать владельцу объявления:

Имя:
Фамилия:
E-mail:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить имя
 Я хочу получить на почту только объявления от Domofond.ru

Ваше сообщение с картинкой

Отправьте это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

1 из 2

Связаться с владельцем

Помещение свободного назначения, 255 м²

ПРОДАЕТСЯ nice здание подвальное помещение в центре города, общая площадь 255 кв.м., требует ремонта, высота потолков 3 метра. Возможен ремонт и с/тс кровли, долговременная аренда!
Цена 1 150 000 млн руб/год уступка!
Возможен обмен. Рассмотрите варианты.

Информация о предложении

Цена: 990 000 RUB
Цена за м²: 3 882 RUB
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое

Площадь: 255 м²
Дата объявления опубликовано: 20/01/2017
Дата публикации объявления: 20/01/2016
Номер в каталоге: 151193306

1 250 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
г.Крыmsк, Улицы Школы и Южная, 101 Крыmsк, Краснодарский край, Крыmsк

1 250 000 РУБ.
Позвоните, чтобы узнать, что вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или ищете замену.

Написать владельцу объявления:

Имя:
Фамилия:
E-mail:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить имя
 Я хочу получить на почту только объявления от Domofond.ru

Ваше сообщение с картинкой

Отправьте это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

1 из 10

Связаться с владельцем

Продаётся цокольный этаж 350. м2 в г. Крыmsке Крас

Продаётся подвальное помещение в 3х этажном здании. В помещении 3е старинный вход установлены МЭО. Санузел. Рядом магазин и велосипедный магазин. За более подробной информацией обращайтесь по телефону. Площадь: 350 кв.

Информация о предложении

Цена: 1 250 000 RUB
Цена за м²: 3 571 RUB
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое

Площадь: 350 м²
Дата объявления опубликовано: 21/01/2017
Дата публикации объявления: 20/12/2016
Номер в каталоге: 17500980

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnodar-177861451

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Ещё... Дать объявление Найти

240 000 РУБ. Склад на продажу

Число фото: 3

Склад

Продажа объявление: 1 год 7 мес.
 Опубликовано объявление на продажу: 1
 Всего за 3 месяца: 3

8 901 500-00-00

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Мне интересен этот объект, пожалуйста, свяжитесь со мной подробнее

Занять мое

Я хочу получить на почту последние объявления от Domofond.ru

Введите e-mail:

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 901 500-00-00

Складское помещение, 14 м² + 6 м²

Продается складское помещение 14 м² + 6 м² в м.п. Склад, цокольный этаж. Без отделки. Высота потолка 2,8 метра. Большая двухстворчатая дверь на входе. Стены по периметру - металл. Три окна, просторная светлая комната. Идеально под складскую или техническую помещения.

Оставить заявку Рассчитать Ликвидность

Информация о предложении

Цена: 240 000 RUB
 Цена за м²: 17 143 RUB
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Склад

Площадь: 14 м²
 Дата объявления объявление: 10/02/2017
 Дата публикации объявления: 07/02/2017
 Номер в каталоге: 177861451

gdeetotdom.ru Продажа Аренда Поиск на карте Онлайн-договоры Новые стройки Реагенты Журнал

Квартиры Комнаты Дома Гостиницы Таунхаусы Зем. участки Склады

Продажа склада, 23,5 м²

Краснодарский край, Яблоковский, ул. Космическая

Фотографии Не в карте Панорама улицы

Цена 400 000 RUB 17 021 RUB

Агентство АИС/Репор
 МИХАИЛ

+7 900 279 XX-XX

Создать объявление на сайте gdeetotdom.ru

Позвониться

Ваше имя: Телефон или e-mail:

Мне интересно этот объект, пожалуйста, свяжитесь со мной подробнее

Отправить сообщение

Цена: 400 000 RUB Тип: Без телефона
 Цена за м²: 17 021 RUB Энергоэффективность: есть
 Общая площадь: 24 м²

«р/Площадь всего цоколя 645 кв. м., 39 помещений, 10976 т.р., можно по отдельности по минимуму 10 помещений, площадь помещений от 10 кв. м. до 24 кв. м. «р/ Код объекта: 1002740340»

Рассчитать

Информация о доме ул. Космическая, -
 Элементы: 1


Объекты аналоги: торгово-офисные помещения. Аренда

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-abinsk-177068071

Domofond.ru Пуск/Аренда/Новостройки/Еще... Дать объявление/Войти

Недвижимость в аренду > Коммерческая недвижимость > Абинск > Помещение в аренду 177068071

90 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
ул. Троицкая, 25, Абинск, Краснодарский край, Абинск



Связаться с владельцем **8 918 344 31 31**

Помещение свободного назначения, 109 м²
Сдается помещение 109 м кв на ул. Троицкая, 25 (район Троицкий район). Отдельный вход. Зона озонирования, вентиляция, интернет, развитая инфраструктура. Зарплата персонала около 90 000 р вкл. налогов и взносов. Звоните нам!

Создать заявку Распечатать Показать карту

Информация о предложении

| | |
|-----------------------------------|--|
| Цена: 90 000 RUB | Площадь: 109 м ² |
| Цена за м ² : 825 RUB | Дата объявления опубликовано: 22.01.2017 |
| Цена за кв. метр в год: 9 908 RUB | Дата публикации объявления: 23.01.2017 |
| Тип: Коммерческая недвижимость | Номер в каталоге: 177068071 |
| Тип объекта: Другое | |

Посмотреть варианты, что Вы ищете это объявление на Domofond.ru

На сотрудничать на предмет, если не уверены в надежности продавца или покупателя

Написать владельцу объявления:

Имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Если интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Заполнить имя

Я хочу получить на почту последние объявления на Domofond.ru

Введите символы с картинкой:

Отправить

Отправьте это сообщение, вы получите уведомление по электронной почте

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Расположение




www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-abinsk-175228127

Domofond.ru Пуск/Аренда/Новостройки/Еще... Дать объявление/Войти

Недвижимость в аренду > Коммерческая недвижимость > Абинск > Помещение в аренду 175228127

150 000 РУБ. Магазин в аренду
ул.Троицкая, 1, Абинск, Краснодарский край, Абинск



Связаться с владельцем **8 918 344 31 31**

Торговое помещение, 250 м²
1-Абинск ул.Троицкая 1/1
Предлагается помещение 250 кв.м на 1 этаже в торговом центре. Центр города Абинск в районе 80 метров
Гипермаркет/Магнит, парадный государственный район, районный медицинский центр, магазин - Центр - аптека/магазин (сидит) - Семейный стиль/магазин/Душети - 1 объект, Ресурсы Троицкий район, жилой район - Школьный техникум, детский сад, торговый центр/Новостройки
Комплекс торговых торговых торговых
Архитектура торгового центра
Сеть магазинов и паркинг - Сеть магазинов
Сеть магазинов продуктов питания - Магнит
Сеть магазинов товаров для дома - Золотой
Сеть магазинов бытовой техники - Электро
Помещение 2013 года постройки, есть все документы, в собственности лично и полностью. Общее площадь 1200 кв. метров в кв. метра - 1 объект, расположен в торговом центре. Владельцы 6700, земли - площадь 100 кв. метров, охраняемый паркинг/отделочные работы, кондиционирование, вентиляция, вход по. Оборудован полностью по электротехнике.

Создать заявку Распечатать Показать карту

Информация о предложении

| | |
|-----------------------------------|--|
| Цена: 150 000 RUB | Площадь: 250 м ² |
| Цена за м ² : 600 RUB | Дата объявления опубликовано: 11.01.2017 |
| Цена за кв. метр в год: 7 200 RUB | Дата публикации объявления: 20.12.2016 |
| Тип: Коммерческая недвижимость | Номер в каталоге: 175228127 |
| Тип объекта: Магазин | |

Посмотреть варианты, что Вы ищете это объявление на Domofond.ru

На сотрудничать на предмет, если не уверены в надежности продавца или покупателя

Написать владельцу объявления:

Имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Если интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Заполнить имя

Я хочу получать на почту последние объявления на Domofond.ru

Введите символы с картинкой:

Отправить

Отправьте это сообщение, вы получите уведомление по электронной почте

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website krd.gdeetotdom.ru/obj/commercial/krd/5944247041/. The page is titled "Аренда торгового помещения, 745 м²" (Commercial premises for rent, 745 m²) in Krasnodar, Lenina ul. The listing is for sale on the website. The price is 245,850 rubles per month. The agent is Andrei Odintsov, with a contact number +7 318 187 29 11. The listing includes a main photo of a long, empty hallway and a gallery of smaller photos. The text describes the premises as being in the center of the city, suitable for various purposes, and equipped with modern systems like video surveillance and fire safety. The listing was published on 19 March 2017 and updated on 10 March 2017.

Аренда торгового помещения, 745 м²
Краснодарский край, Урванск, Ленина ул.

Цена 245 850 Р в месяц

Рынок
Одintсов Андрей Валерьевич
+7 318 187 29 11

добавить это объявление на карту
gdeetotdom.ru

Показать

Вход или Телефонная книга

Если авторизует этот объект, сможете
редактировать и удалять объявления

Фотографии

1/10

История просмотров

Цена: 245 850 Р / месяц
Цена за м²: 330 Р/м² в месяц
Этаж: 2 из 2
Общая площадь: 745 м²

Сдается торговое помещение 745 м² в центре г. Кривого. На данный момент оно разделено на множество помещений по 20-50 м² и на все перегородки будут демонтированы и помещение будет свободной планировки. В помещении установлены сплит системы, видео наблюдение, система пожаротушения, две входа с разных сторон что очень удобно. Более подробно по телефону
т/л 18 124
Заходите на официальный сайт Агентства Недвижимости "Золотое Ядро". У нас на продаже более 7 тысяч домов, квартир и земельных участков.

Документы, предоставленные по оцениваемому объекту

1. Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 08.11.2016


В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

| | |
|---|---|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта: | 23:01:0503045:1012 |
| Объект недвижимости: | Нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 643,2 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 |
| Состав недвижимости: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. ООО "Саратовинвестстрой 2007". ИНН 6450923602. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. собственность, 23-23/018-23/001/860/2016-3965/2, 26.10.2016 г. |
| 4. Документы-основания: | 4.1. Определение Арбитражного суда города Москвы судьи Свирина А. А. от 29.06.2016 г. Дело №А40-167022/14-179-299 |
| 5. Ограничение (обременение) права: | не зарегистрировано |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: ООО "Саратовинвестстрой 2007"

Государственный регистратор

Косых С. В.
(подпись, печать)



7

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|---------------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478258 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1012 |
| Номер кадастрового квартала: | 23:01:0503045 |
| Предыдущие номера: | 845, 23:01:0503045:0:3/67 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 24.11.2009 |

Описание помещения:

| | | |
|------|---|--|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23:01:0503045:1005 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Подвал № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 643,2 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, р-н Абинский, г.Абинск, ул.Горького, д.26, пом.Нежилое помещение №1 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | — (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 9642000 |
| 9 | Сведения о правах: | собственность, рег.номер 23-23-18/003/2013-666 от 05.04.2013 г., правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Сатурн" |
| 10 | Особые отметки: | — |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | — |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | — |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | — |

| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478258 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1012 |

План расположения помещения на этаже Подвал № 1 :

| | |
|------------|-------|
| Масштаб 1: | _____ |
|------------|-------|

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|--|--------------------------------------|

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478258 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1012 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (P), м ² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1 | _____ | весь | _____ | Ипотека |

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|--|--------------------------------------|

М.П.

2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1.


ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 14.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

| | | |
|--|---|--|
| 1. Кадастровый номер объекта: | (или условный) | 23:01:0503045:1013 |
| Объект недвижимости: | Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 455,9 кв.м. Этаж: подвал №1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26, пом.1 | |
| Состав объекта недвижимости: | | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Саратовинвестстрой" ИНН 1076450000956. | ответственностью ОГРН 6450923602. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | собственность, 23-23/018-23/001/860/2016-3983/2, 26.10.2016 г. |
| 4. Документы-основания: | 4.1. | Определение Арбитражного суда города Москвы судьи Свирина Д. А. от 29.06.2016 г. Дело №А40-167022/14-179-299 |
| 5. Ограничение права: | | |
| 5.1.1. Вид: | ипотека | |
| дата государственной регистрации: | 23.10.2013 | |
| номер государственной регистрации: | 23-23-18/036/2013-615 | |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 23.10.2013 г. по 31.12.2015 г. | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Банк ВТБ (публичное акционерное общество). ИНН 7702070139. ОГРН 1027739609391.; | |
| основание государственной регистрации: | Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Сатурн". ИНН 6450001848. ОГРН 1026402203607. Договор о замене стороны в кредитных отношениях №ДЭС-724710/2013/00034 от 21.06.2013 г. Дата регистрации: 23.10.2013 г. Номер регистрации: 23-23-18/036/2013-615.; | |
| | Договор о последующей ипотеке (последующий залог недвижимого имущества) от 01.03.2013 г. Дата регистрации: 06.03.2013 г. Номер регистрации: 23-23-18/003/2013-361. | |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель. Общество с ограниченной ответственностью "Саратовинвестстрой" ОГРН 1076450000956.

Государственный регистратор  Косых С. В. (подпись)

Страна

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|---------------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478261 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1013 |
| Номер кадастрового квартала: | 23:01:0503045 |
| Предшлющие номера: | 845, 23:01:0503045:0:3/55 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 20.11.2009 |

Описание помещения:

| | | |
|------|---|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23:01:0503045:1005 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Подвал № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 455,9 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, Абинский р-н, г.Абинск, ул.Горького, д.26, пом.1 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | — (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 29508720.17 |
| 9 | Сведения о правах: | собственность, рег.номер 23-23/018-23/001/860/2016-3983/2 от 26.10.2016 г., правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Саратовинвестстрой 2007" |
| 10 | Особые отметки: | — |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | — |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | — |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | — |

| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478261

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1013 |
|--------------------|--------------------|

План расположения помещения на этаже Подвал № 1 :

| | |
|------------|--|
| Масштаб 1: | |
|------------|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478261

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1013 |
|--------------------|--------------------|

План расположения помещения на этаже Подвал № 1 :

| | |
|------------|-----|
| Масштаб 1: | 250 |
|------------|-----|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 5 из 5

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 4 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

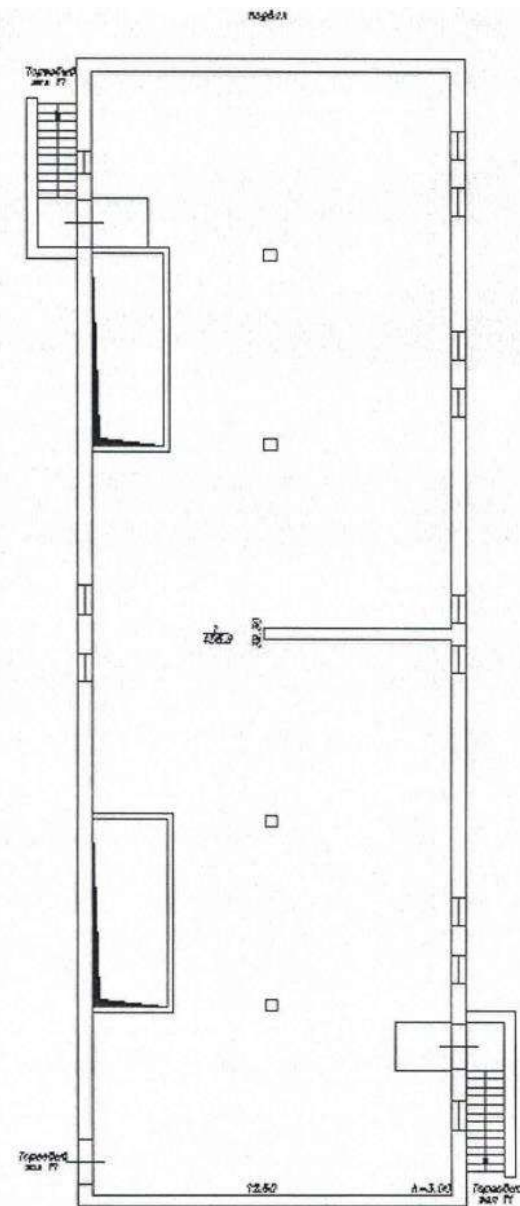
| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478261 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1013 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (P), м² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------|
| 1 | _____ | весь | _____ | Ипотека |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | С.П. Черечена |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.



3. Нежилое помещение № 2, назначение: нежилое. Площадь 717,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: подвал №1.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Фонд ФГУ «Федеральный кадастровый палата Росреестра» по Краснодарскому краю

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата: 16.11.2016 №: 23/01/0503045/2016-967

На основании адреса от 07.11.2016, действующего на дату выдачи: 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

| | |
|---|--|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | |
| Кадастровый (или условный) номер объекта: | 23/01/0503045/1167 |
| наименование объекта: | Нежилое помещение № 2 |
| назначение объекта: | нежилое |
| площадь объекта: | 717,7 кв.м. |
| инвентарный номер, литер: | Инвентарный номер 30774 |
| этажность (этаж): | подвал № 1 |
| номер на кадастровом плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Россия, Краснодарский край, Абисский район, г. Абисск, ул. Горького, дом №26 |
| 2. Зарегистрировано: | |
| 2.1 правообладатель: | |
| вид зарегистрированного права, доля в праве: | Общество с ограниченной ответственностью "Саратовинвестстрой 2007", ИНН 6450923602, ОГРН 107645000956 |
| дата государственной регистрации права: | 26.09.2011 |
| номер государственной регистрации права: | 23-23-18/003/2011-392 |
| дата, номер и основание государственной регистрации перехода (продолжения) права: | 03.04.2013, рег. № 23-23-18/003/2013-613 Договор купли-продажи |
| 2.2 правообладатель: | |
| вид зарегистрированного права, доля в праве: | Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Сатурн", ИНН 6450003104, ОГРН 1025462205607 |
| дата государственной регистрации права: | 03.04.2013 |
| номер государственной регистрации права: | 23-23-18/003/2013-613 |
| дата, номер и основание государственной регистрации перехода (продолжения) права: | 26.10.2016, рег. № 23-23/018-23/001/860/2016-3932/1 Выступление в силу судебных актов |
| 2.3 правообладатель: | |
| вид зарегистрированного права, доля в праве: | ООО "Саратовинвестстрой 2007", ИНН 6450923602 |
| дата государственной регистрации права: | 26.10.2016 |
| номер государственной регистрации права: | 23-23/018-23/001/860/2016-3932/2 |
| дата, номер и основание государственной регистрации перехода (продолжения) права: | |

Подпись выдана: Мунир Мухамед Петрович
(заказному предельшителю: Интильба Мухамед Кадырович)

Сведения, содержащиеся в выданном документе, являются актуальными (действительными) на дату выдачи, за исключением случаев, предусмотренных государственным регистрационным актом.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установленные сведения, содержащиеся в выданной выписке, являются выпиской, способной или в форме, которая является заверенной и является истинным правообладателем, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Мунир М. П.
**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
М. А. НАЗАРОВА**

СОЕДИНИТЕ ПОЗВОНОЧНИК
ИЛИ ПОВЬ В НАПРАВЛЕНИИ
Г. КРАСНОДАРА
УЛ. ФЕДЕРАЛЬНАЯ, 114
Т. 31.12.011

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 4

2 этаж

Фонд федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

ИП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|----------------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 23/01/2/16-1083451 | |
| Кадастровый номер: | 23/01/0503045/1167 |
| Номер кадастрового квартала: | 23/01/0503045 |
| Пределы кадастрового номера: | 30774, 23/01/0503045/0-5/3 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 26.01.2011 |

Описание помещения:

| | | |
|----|---|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23/01/0503045/1006 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено (помещения): | Подвал № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 717,7 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, Абисский р-н, г/п Абисское, г. Абисск, ул. Горького, д.26, пом. 2 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | Квартира |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: | --- |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 10762000 |
| 9 | Сведения о правах: | собственность, рег. номер 23-23/018-23/001/860/2016-3932/2 от 26.10.2016 г., правообладатель: ООО "Саратовинвестстрой 2007" |
| 10 | Особые отметки: | --- |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | --- |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерях: | --- |
| 13 | Дополнительные сведения: | 13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных с объектом недвижимости: 13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных из объекта недвижимости: 13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: |

| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1483451

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1167 |
|--------------------|--------------------|

План расположения помещения на этаже Подвал № 1 :

| | |
|------------|-----|
| Масштаб 1: | 173 |
|------------|-----|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 4 из 4

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| |
|--|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1483451 |
| Кадастровый номер: 23:01:0503045:1167 |

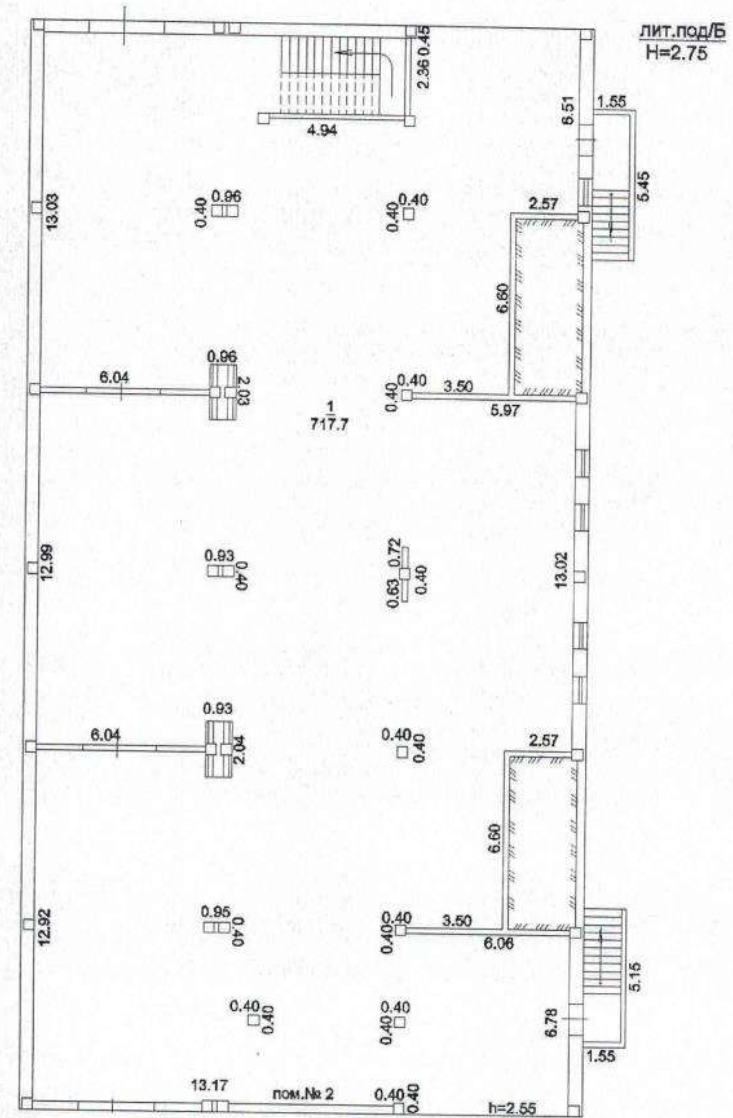
Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (Р), м ² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | _____ | _____ | _____ | Иные ограничения (обременения) прав |
| 2 | _____ | _____ | _____ | Ипотека |
| 3 | _____ | _____ | _____ | Ипотека |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | С.П. Черечеча |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Подвал



| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
| | (подпись) | |

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1483449 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1166 |

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:

| | |
|------------|------|
| Масштаб 1: | 1:54 |
|------------|------|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
| | (подпись) | |

М.П.

5. Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 08.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

| | |
|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта: | 23:01:0503045:1041 |
| Объект недвижимости: | Торговый зал №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 663,3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 |
| Состав недвижимости: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. ООО "Саратовинвестстрой 2007". ИНН 6450923602. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. собственность, 23-23/018-23/001/860/2016-3975/2, 26.10.2016 г. |
| 4. Документы-основания: | 4.1. Определение Арбитражного суда города Москвы судьи Свирина А. А. от 29.06.2016 г. Дело №А40-167022/14-179-299 |
| 5. Ограничение (обременение) права: | не зарегистрировано |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель:
ООО "Саратовинвестстрой 2007"

Государственный регистратор

Косых С. В.
(фамилия, имя, отчество)



8

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|---------------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478262 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1041 |
| Номер кадастрового квартала: | 23:01:0503045 |
| Предыдущие номера: | 845, 23:01:0503045:0:3/57 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 20.11.2009 |

Описание помещения:

| | | |
|------|--|--|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23:01:0503045:1005 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 2 |
| 3 | Площадь помещения: | 663,3 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, р-н Абинский, г.Абинск, ул.Горького, д.26, пом.3 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | — (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 42392955.63 |
| 9 | Сведения о правах: собственность, рег номер 23-23-18/003/2013-665 от 05.04.2013 г., правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Сатурн" | |
| 10 | Особые отметки: — | |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: — | |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: — | |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: — | |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: — | |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: — | |

| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечева (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478262

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1041 |
|--------------------|--------------------|

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :

| | |
|------------|-------|
| Масштаб 1: | _____ |
|------------|-------|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478262

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1041 |
|--------------------|--------------------|

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (Р), м ² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1 | _____ | весь | _____ | Ипотека |

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

6. Нежилое помещение № 4, назначение: нежилое. Площадь 737,5 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 1.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Филиал ФГУ «Федеральный кадастровый палат Росреестра» по Красноярскому краю

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата: 10.11.2016 № 23/237/006/2016-565

На основании запроса от 07.11.2016, поступившего на рассмотрение 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

| | | |
|---|---|--|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | | |
| Кадастровый (или условный) номер объекта: | 23:01:0503045:1093 | |
| наименование объекта: | Нежилое помещение № 4 | |
| назначение объекта: | нежилое | |
| площадь объекта: | 737,5 кв.м. | |
| инвентарный номер, литер: | Инвентарный номер 30774 | |
| этажность (этаж): | 1 | |
| номер на поэтажном плане: | | |
| адрес (местоположение) объекта: | Россия, Красноярский край, Ачинский район, г. Ачинск, ул. Горького, дом №26 | |
| 2. Зарегистрировано: | | |
| 2.1 правообладатели: | | |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | Общество с ограниченной ответственностью "Саратовинвестстрой 2007", ИНН 6450923602, ОГРН 1076450000956 | |
| дата государственной регистрации: | 26.09.2011 | |
| номер государственной регистрации: | 23-23-18/004/2011-396 | |
| дата государственной регистрации: | 03.04.2013, ред. № 23-23-18/003/2013-612 | |
| основание государственной регистрации перехода (претензий) права: | Договор купли-продажи | |
| 2.2 правообладатели: | | |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Сатурн", ИНН 6450001848, ОГРН 10264022016607 | |
| дата государственной регистрации: | 03.04.2013 | |
| номер государственной регистрации: | 23-23-18/003/2013-612 | |
| дата государственной регистрации: | 26.10.2016, ред. № 23-23/018-23/001/866/2016-3914/7 | |
| основание государственной регистрации перехода (претензий) права: | Включение в силу судебной акты | |
| 2.3 правообладатели: | | |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | ООО "Саратовинвестстрой 2007", ИНН 6450923602 | |
| дата государственной регистрации: | 26.10.2016 | |
| номер государственной регистрации: | 23-23/018-23/001/866/2016-3914/7 | |
| дата государственной регистрации: | | |
| основание государственной регистрации перехода (претензий) права: | | |

Выписка выдана Мэром Владимиром Петровичем (заказчику) федеральному агентству «Росреестр» (федеральному агентству кадастровых инженеров) на дату получения запроса оригинал, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса оригинал, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса оригинал, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса оригинал.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам правообладателей, несет отрицательные правовые последствия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Можера О.О.
 заместитель специалиста

М.А. НАЗАРОВА

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПК ПВД В МКУ МФЛ
 Г. КРАСНОЯР.
 УЛ. ДЕВЯНЬЕВСКОГО, 17А
 11.11.2016, 08:40

1+МАН

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|----------------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478263 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1093 |
| Номер кадастрового квартала: | 23:01:0503045 |
| Предыдущие номера: | 30774, 23:01:0503045:0:5/5 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 26.01.2011 |

Описание помещения:

| | | |
|------|---|--|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23:01:0503045:1006 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 737,5 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, р-н Абинский, г/п Абинское, г.Абинск, ул.Горького, дом 26, пом.4 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | — (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 11058000 |
| 9 | Сведения о правах: | собственность, рег.номер 23-23/018-23/001/860/2016-3914/2 от 26.10.2016 г., правообладатель: ООО "Саратовинвестстрой 2007" |
| 10 | Особые отметки: | — |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | — |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | — |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | — |

14 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | С.П. Черечеча |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478263 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1093 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :

| | |
|------------|--|
| Масштаб 1: | |
|------------|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478263 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1093 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :

| | |
|------------|-----|
| Масштаб 1: | 279 |
|------------|-----|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 5 из 5

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 4 | Всего листов: | 4 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478263

Кадастровый номер: 23:01:0503045:1093

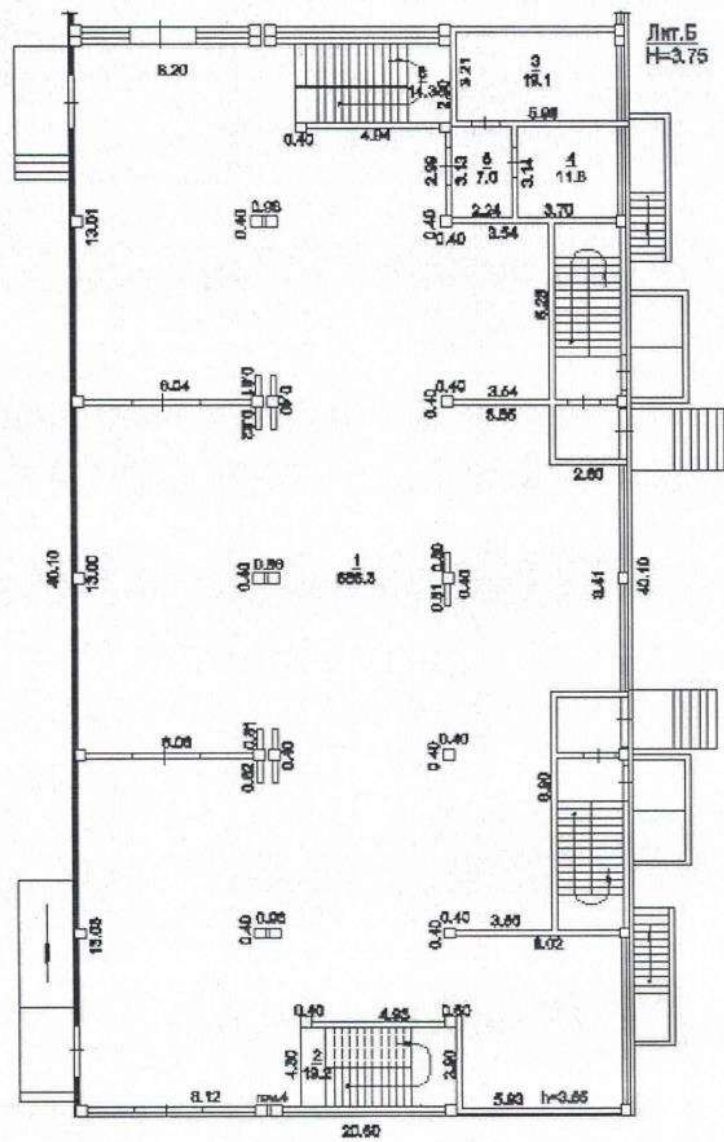
Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (Р), м ² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | _____ | весь | _____ | Ипотека |
| 2 | _____ | весь | _____ | Ипотека |
| 3 | _____ | весь | _____ | Иные ограничения (обременения) прав |
| 4 | _____ | весь | _____ | Ипотека |
| 5 | _____ | весь | _____ | Ипотека |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | С.П. Черечеча |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

1-й ЭТАЖ



7. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 08.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|---|---|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта: | 23:01:0503045:1092 |
| Объект недвижимости: | Нежилое помещение № 5, назначение: нежилое. Площадь: общая 647,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Горького, дом №26 |
| Состав объекта недвижимости: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. ООО "Саратовинвестстрой 2007". ИНН 6450923602. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. собственность, 23-23/018-23/001/860/2016-3960/2, 26.10.2016 г. |
| 4. Документы-основания: | 4.1. Определение Арбитражного суда города Москвы судьи Свирида А. А. от 29.06.2016 г. Дело №А40-167022/14-179-299 |
| 5. Ограничение (обременение) права: | не зарегистрировано |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: ООО "Саратовинвестстрой 2007"

Государственный регистратор  Косых С. В.
(подпись, печать)

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 4

БЮЛАН

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(далее - учреждение)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| |
|---|
| № 29 « ноября 2016 г. № 2343/12/16-1483446 |
| Кадастровый номер: 23:01:0503045:1092 |
| Номер кадастрового квартала: 23:01:0503045 |
| Предыдущие номера: 30774, 23:01:0503045:0:5:7 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.01.2011 |

Описание помещения:

| | | |
|------|---|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23:01:0503045:1096 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 647,6 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, Абинский р-н, г/п Абинское, г. Абинск, ул. Горького, д.26, пом.5 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | --- |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 9707000 |
| 9 | Сведения о праве: | собственность, рег. номер 23-23-18/003/2013-649 от 03.04.2013 г., правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Сатурн" |
| 10 | Особые отметки: | --- |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | --- |
| 12 | Сведения о кадастровых нежилых: | --- |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | --- |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | --- |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | --- |

| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
| | (подпись) | |

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1483446

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1092 |
|--------------------|--------------------|

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :

| | |
|------------|-----|
| Масштаб 1: | 172 |
|------------|-----|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
| | (подпись) | |

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 4 из 4

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

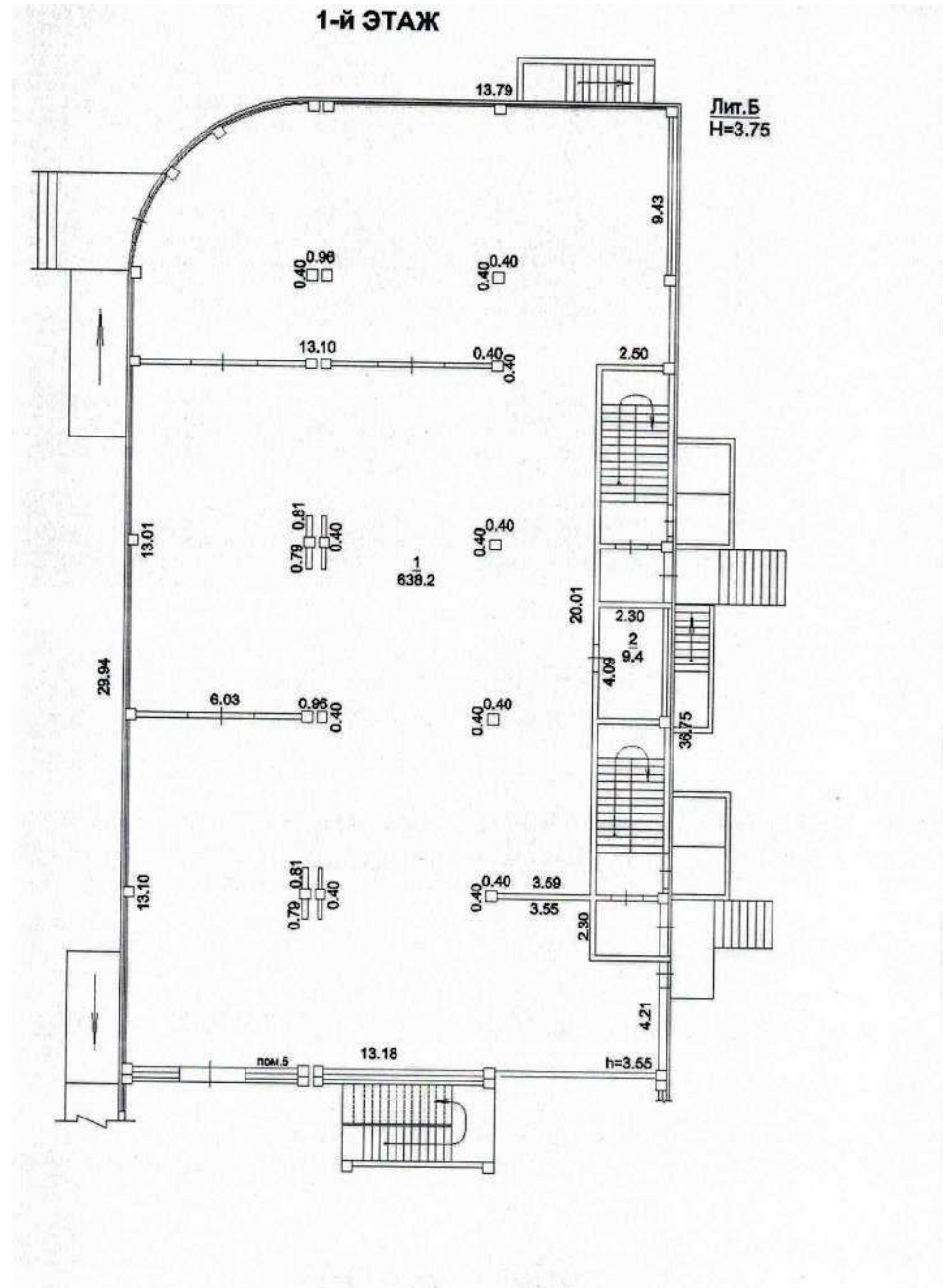
| | | | |
|--|--------------------|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1483446 | | | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1092 | | |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (Р), м² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 | _____ | _____ | _____ | Ипотека |
| 2 | _____ | _____ | _____ | Ипотека |
| 3 | _____ | _____ | _____ | Аренда (в том числе, субаренда) |
| 4 | _____ | _____ | _____ | Ипотека |
| 5 | _____ | _____ | _____ | Ипотека |
| 6 | _____ | _____ | _____ | Ипотека |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | С.П. Черечеча |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.



8. Нежилое помещение № 6, назначение: нежилое. Площадь 750,4 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Филиал ФГБУ «Федеральный кадастровый палата Росреестр» по Краснодарскому краю

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата: 10.11.2016 № 23/27/006/2016-571

На основании запроса от 07.11.2016, поступившего по рассмотрению от 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода права:

| | |
|---|--|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | |
| Кадастровый (или условный) номер объекта: | 23/01/0503045/108 |
| наименование объекта: | Нежилое помещение № 6 |
| площадь объекта: | 750,4 кв.м. |
| инвентарный номер, литер: | Инвентарный номер 30774 |
| этажность (этаж): | 2 |
| номер на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Россия, Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Геройков, дом №26 |
| 2. Зарегистрировано: | |
| 2.1. правообладатель: | |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | Общество с ограниченной ответственностью "Саритонинвестстрой 2007", ИНН 6450923602 |
| ОГРН 1076450000956: | |
| дата государственной регистрации права: | 26.09.2011 |
| номер государственной регистрации права: | 23-23-180/040/2011-394 |
| дата государственной регистрации права: | 03.04.2013, рег. № 23-23-180/03/2013-616 |
| государственной регистрации перехода (прекращения) права: | Договор купли-продажи |
| 2.2. правообладатели: | |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Сатурн" (ИНН 6450001848 ОГРН 1076402201847) |
| дата государственной регистрации права: | 03.04.2013 |
| номер государственной регистрации права: | 23-23-180/03/2013-616 |
| дата государственной регистрации права: | 26.10.2016, рег. № 23-23/018-23/001/8650/2016-3954/1 |
| государственной регистрации перехода (прекращения) права: | Вступление в силу судебного акта |
| 2.3. правообладатели: | |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | ООО "Саритонинвестстрой 2007", ИНН 6450923602 |
| дата государственной регистрации права: | 26.10.2016 |
| номер государственной регистрации права: | 23-23/018-23/001/8650/2016-3954/2 |
| дата государственной регистрации права: | |
| номер государственной регистрации права: | |
| основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: | |

Выписка выдана: Мишута Владимир Петрович (законному представителю Бегенбев Мухтар Кадырович)

Сведения, содержащиеся в настоящей документации, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использованные сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются актуальными и достоверными, если в форме, которая вносит ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Выданный экземпляр
М. А. НАЗАРОВА
Т. А. НАЗАРОВА
Специалист

Может О. О.

Получение выписки производится на ЕДРП для государственного юридического лица, государственной организации, государственного фонда и иных получателя государственной услуги «Росреестр». Данное информационное сообщение является достоверным и полным. Повторная выписка выдается (Федеральный закон от 27.07.2016 № 382-ФЗ) на основании предоставления государственной услуги, вл. ст. 7)

**СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ПК ПВД В МКУ-ИФР
Г. КРАСНОДАР,
УЛ. ДЕВАНЕРСКОГО, 174
11.11.2016. 08:00**

5

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|----------------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478260 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1108 |
| Номер кадастрового квартала: | 23:01:0503045 |
| Предыдущие номера: | 30774, 23:01:0503045:0:5/8 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.01.2011 |

Описание помещения:

| | | |
|------|---|--|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23:01:0503045:1006 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 2 |
| 3 | Площадь помещения: | 750.4 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, р-н Абинский, г/п Абинское, г.Абинск, ул.Горького, дом 26 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | — (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 11253000 |
| 9 | Сведения о правах: | собственность, рег.номер 23-23/018-23/001/860/2016-3954/2 от 26.10.2016 г., правообладатель: ООО "Саратовинвестстрой 2007" |
| 10 | Особые отметки: | — |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | — |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | — |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | — |

| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|-------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|-------------------------------------|

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478260

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1108 |
|--------------------|--------------------|

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :

| | |
|------------|-------|
| Масштаб 1: | _____ |
|------------|-------|

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

« 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478260

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1108 |
|--------------------|--------------------|

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (Р), м² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | _____ | весь | _____ | Ипотека |
| 2 | _____ | весь | _____ | Ипотека |
| 3 | _____ | весь | _____ | Иные ограничения (обременения) прав |

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечеча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|--------------------------------------|

М.П.

9. Нежилое помещение № 7, назначение: нежилое. Площадь 654,7 кв.м. Инвентарный номер 30774. Этаж: 2.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Филиал ФГБУ «Федеральный кадастровый палат Росреестра» по Красноярскому краю

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата: 10.11.2016 № 24/237/0006/2016-369

На основании запроса от 07.11.2016, поступившего по рассмотру от 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

| | | |
|--|--------|---|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | | |
| Кадастровый объект (или условный): | номер: | 23-01-05303045-1109 |
| наименование объекта: | | Нежилое помещение № 7 |
| назначение объекта: | | нежилое |
| площадь объекта: | | 654,7 кв.м. |
| инвентарный номер, литер: | | Инвентарный номер 30774 |
| этажность (этаж): | | 2 |
| номер по поэтажному плану: | | |
| адрес (местонахождение) объекта: | | Россия, Красноярский край, Ачинский район, г. Ачинск, ул. Тургенева, дом №26 |
| 2. Зарегистрировано: | | |
| 2.1 правообладатель: | | |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | | Общество с ограниченной ответственностью "Саратовинвестстрой 2007" ИНН 6450923602 ОГРН 1076450000956 |
| дата государственной регистрации права: | | 26.09.2011 |
| номер государственной регистрации права: | | 23-23-180040/2011-393 |
| дата государственной регистрации перехода (прекращения) права: | | 03.04.2013, рег. № 23-23-180032/2013-615 |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | | Общество с ограниченной ответственностью "Промель-Колмеринская фирма "Селгун" ИНН 6450001848 ОГРН 1026402203607 |
| дата государственной регистрации права: | | 03.04.2013 |
| номер государственной регистрации права: | | 23-23-180003/2013-615 |
| дата государственной регистрации перехода (прекращения) права: | | 26.10.2016, рег. № 23-23/018-23/001/8600/2016-3948/1 |
| вид зарегистрированного права, доля в собственности: | | ООО "Саратовинвестстрой 2007" ИНН 6450923602 |
| дата государственной регистрации права: | | 26.10.2016 |
| номер государственной регистрации права: | | 23-23/018-23/001/8600/2016-3948/2 |

Выписка выдана: Мелита Вячеслав Петровна
 (законному представителю Вячеславу Мухомору Кадиорову)

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется или в форме, которая позволяет утилизировать и законным интересам правообладателей, или в форме, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

Мелитина О.О.
 Главный специалист

М.А. НАЗАРОВА

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПК ПВД В ИКУ «МОЦ»
 Г. КРАСНОДАР,
 УЛ. ЛЕВАНЕВСКОГО, 17А
 14.11.2016. 08:00

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 4

4

Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|----------------------------|
| « 29 » ноября, 2016 г. № 2343/12/16-1478259 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1109 |
| Номер кадастрового квартала: | 23:01:0503045 |
| Предыдущие номера: | 30774, 23:01:0503045:0:5/9 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.01.2011 |

Описание помещения:

| | | |
|------|---|--|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 23:01:0503045:1006 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 2 |
| 3 | Площадь помещения: | 654,7 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Краснодарский край, р-н Абинский, г/п Абинское, г.Абинск, ул.Горького, дом 26 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | _____ (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | _____ (комната, квартира) |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 9816000 |
| 9 | Сведения о правах: | собственность, рег.номер 23-23/018-23/001/860/2016-3948/2 от 26.10.2016 г., правообладатель: ООО "Саратовинвестстрой 2007" |
| 10 | Особые отметки: | _____ |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | _____ |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | _____ |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | _____ |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | _____ |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | _____ |

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 2 из 4

| | |
|----|--|
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |
|----|--|

| | | |
|---|-----------|-------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | С.П. Черечча (инициалы, фамилия) |
|---|-----------|-------------------------------------|

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 3 из 4

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478259 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1109 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :

| | |
|------------|-------|
| Масштаб 1: | _____ |
|------------|-------|

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | С.П. Черечеча |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 4 из 4

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

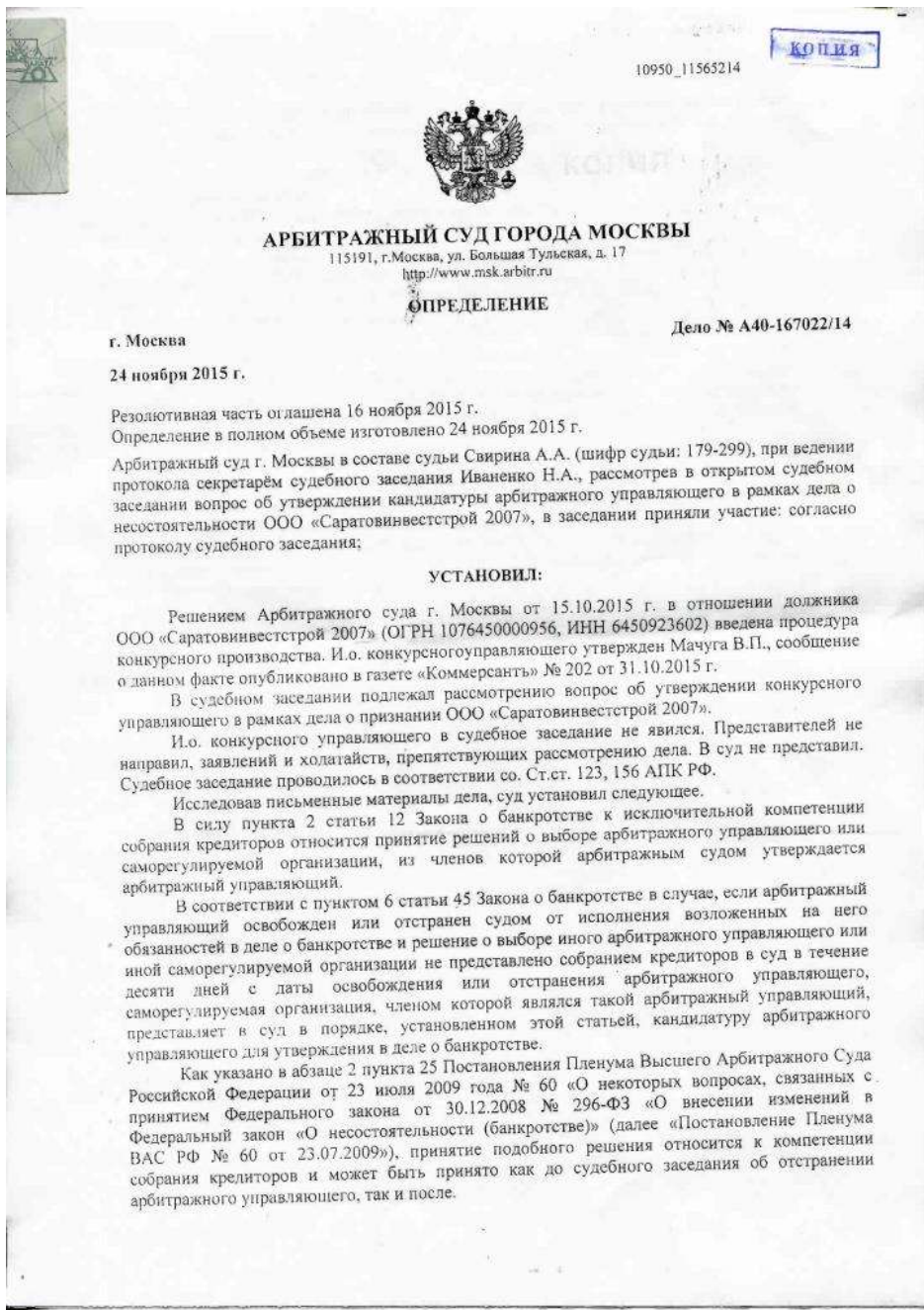
| | |
|--|--------------------|
| « 29 » ноября 2016 г. № 2343/12/16-1478259 | |
| Кадастровый номер: | 23:01:0503045:1109 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (P), м ² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | _____ | весь | _____ | Иные ограничения (обременения) прав |
| 2 | _____ | весь | _____ | Ипотека |
| 3 | _____ | весь | _____ | Ипотека |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | С.П. Черечеча |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.



10950_11565214

КОПИЯ



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Дело № А40-167022/14

г. Москва

24 ноября 2015 г.

Резолютивная часть оглашена 16 ноября 2015 г.
Определение в полном объеме изготовлено 24 ноября 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Свирина А.А. (шифр судьи: 179-299), при ведении протокола секретарём судебного заседания Иваненко Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос об утверждении кандидатуры арбитражного управляющего в рамках дела о несостоятельности ООО «Саратовинвестстрой 2007», в заседании приняли участие: согласно протоколу судебного заседания;

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 15.10.2015 г. в отношении должника ООО «Саратовинвестстрой 2007» (ОГРН 1076450000956, ИНН 6450923602) введена процедура конкурсного производства. И.о. конкурсного управляющего утвержден Мачуга В.П., сообщение о данном факте опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 202 от 31.10.2015 г.

В судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос об утверждении конкурсного управляющего в рамках дела о признании ООО «Саратовинвестстрой 2007».

И.о. конкурсного управляющего в судебное заседание не явился. Представителей не направил, заявлений и ходатайств, препятствующих рассмотрению дела. В суд не представил. Судебное заседание проводилось в соответствии со Ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Исследовав письменные материалы дела, суд установил следующее.

В силу пункта 2 статьи 12 Закона о банкротстве к исключительной компетенции собрания кредиторов относится принятие решений о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий.

В соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона о банкротстве в случае, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации не представлено собранием кредиторов в суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в суд в порядке, установленном этой статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Как указано в абзаце 2 пункта 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (далее «Постановление Пленума ВАС РФ № 60 от 23.07.2009»), принятие подобного решения относится к компетенции собрания кредиторов и может быть принято как до судебного заседания об отстранении арбитражного управляющего, так и после.



2

Проведение такого собрания кредиторов освобожденным (отстраненным) арбитражным управляющим, а в соответствующих случаях самими кредиторами не является основанием для признания принятого решения недействительным.

От и.о. конкурсного управляющего Мачуги В.П. в материалы дела поступил протокол собрания кредиторов от 24.07.2015 г., согласно которому было принято решение о выборе кандидатуры конкурсного управляющего из числа членов саморегулируемой организации НП СОАПУ «Альянс Управляющих».

От НП СОАПУ «Альянс Управляющих» поступило представление на кандидатуру конкурсного управляющего Битенбаева М.К.

Доказательства несоответствия Битенбаева М.К. требованиям Закона о банкротстве, лицами, участвующими в деле, суду не представлены.

В соответствии с пунктом 5 статьи 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Как следует из представленных суду документов, кандидатура Битенбаева М.К. соответствует требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

При данных обстоятельствах суд полагает утвердить Битенбаева Мунира Кадыровича в качестве конкурсного управляющего ООО «Саратовинвестстрой 2007».

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 20, 20.6, 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

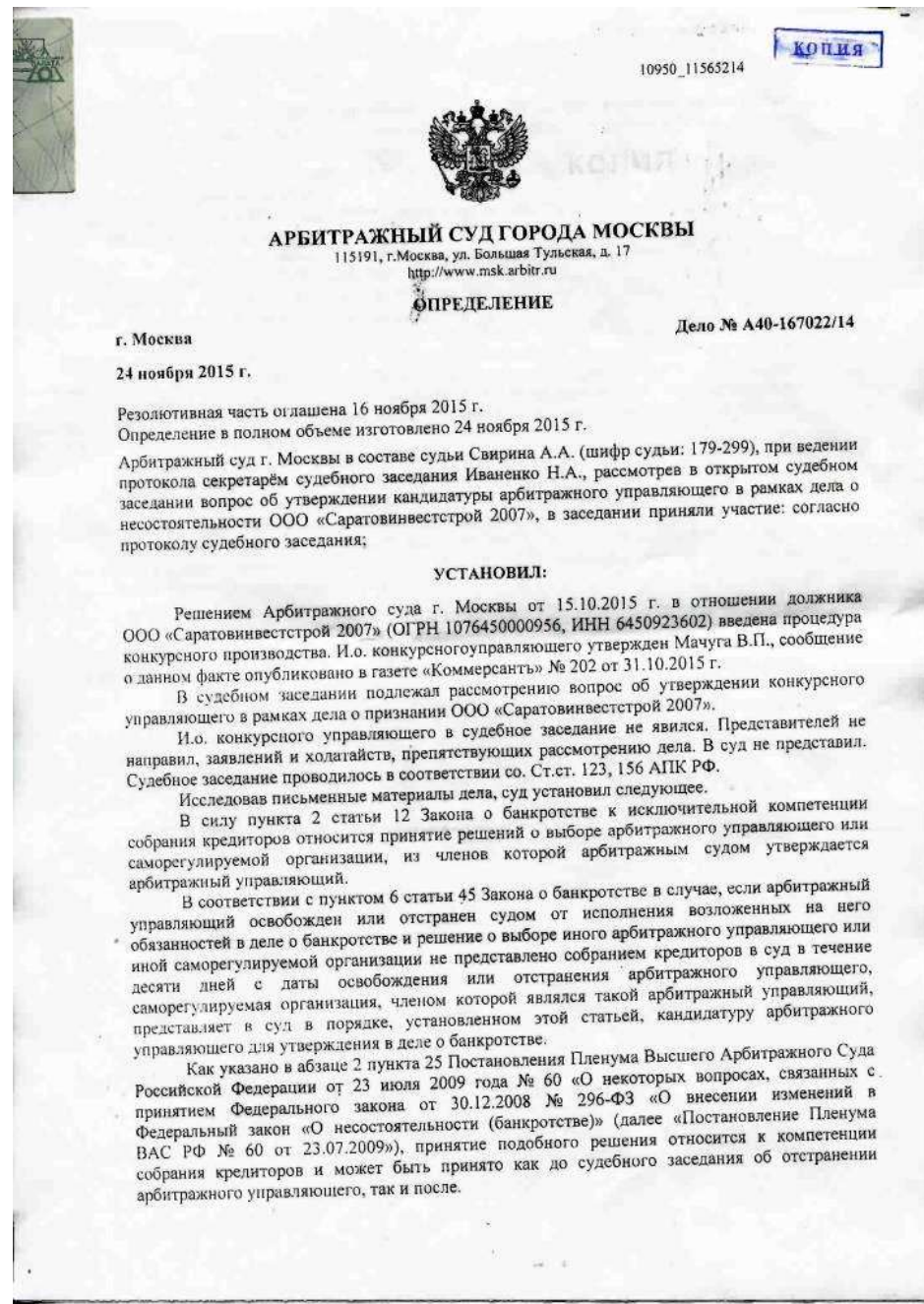
Утвердить конкурсным управляющим ООО «Саратовинвестстрой 2007» (ОГРН 1076450000956, ИНН 6450923602) члена НП СОАПУ «Альянс Управляющих» Битенбаева М.К. (ИНН 550400404109).

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый Арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с момента изготовления в полном объеме.

Судья



А.А. Свирина



2

Проведение такого собрания кредиторов освобожденным (отстраненным) арбитражным управляющим, а в соответствующих случаях самими кредиторами не является основанием для признания принятого решения недействительным.

От и.о. конкурсного управляющего Мачуги В.П. в материалы дела поступил протокол собрания кредиторов от 24.07.2015 г., согласно которому было принято решение о выборе кандидатуры конкурсного управляющего из числа членов саморегулируемой организации НП СОАПУ «Альянс Управляющих».

От НП СОАПУ «Альянс Управляющих» поступило представление на кандидатуру конкурсного управляющего Битенбаева М.К.

Доказательства несоответствия Битенбаева М.К. требованиям Закона о банкротстве, лицами, участвующими в деле, суду не представлены.

В соответствии с пунктом 5 статьи 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Как следует из представленных суду документов, кандидатура Битенбаева М.К. соответствует требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

При данных обстоятельствах суд полагает утвердить Битенбаева Мунира Кадыровича в качестве конкурсного управляющего ООО «Саратовинвестстрой 2007».

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 20, 20.6, 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Саратовинвестстрой 2007» (ОГРН 1076450000956, ИНН 6450923602) члена НП СОАПУ «Альянс Управляющих» Битенбаева М.К. (ИНН 550400404109).

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый Арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с момента изготовления в полном объеме.

Судья



А.А. Свирин

ПРОШНО,
ПРОНУМЕРОВАНО НА
ЛИСТАХ
Обвин



Город Омск

Двадцать первого сентября две тысячи шестнадцатого года.

Я, Немзеров Игорь Анатольевич, нотариус нотариального округа города Омска, свидетельствую верность настоящей копии с копии документа. В представленной копии подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в росреестре за № 1К-3477

Взыскано 100 руб. 00 коп.

Нотариус

И.А. Немзеров



95_11264451



КОПИЯ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-167022/14

15 октября 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Свирина А.А. (шифр судьи: 179-299), при ведении протокола секретарём судебного заседания Иваненко Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании отчёт временного управляющего ООО «Саратовинвестстрой 2007»; в судебное заседание явились: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.02.2015 г. в отношении должника ООО «Саратовинвестстрой 2007» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Мачуга В.П., сообщение о введении наблюдения в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 31 от 21.02.2015 г.

Отчитываясь о ходе проведения процедуры наблюдения в отношении должника, временный управляющий пояснил суду, что сведения о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 31 от 21.02.2015 г.; временный управляющий довел до сведения суда результаты финансового анализа должника и пояснил, что восстановление платежеспособности должника не представляется возможным, отсутствуют основания для проведения проверки признаков фиктивного банкротства, признаки преднамеренного банкротства не выявлены в связи отсутствием необходимых документов для проведения соответствующей проверки. Указал на целесообразность признания должника несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, в том числе письменный отчет временного управляющего, реестр требований кредиторов, протокол собрания кредиторов, ответы из регистрирующих органов об имуществе должника, анализ финансового состояния должника, суд посчитал, что ООО «Саратовинвестстрой 2007» является несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Размер признанных требований кредиторов должника составляет согласно реестру требований кредиторов 4 498 812 руб. 50 коп. Как следует из представленного отчета временного управляющего, анализа финансового состояния должника, балансовая стоимость имущества и активов должника не позволяет произвести расчеты с кредиторами. Восстановление финансово-хозяйственной деятельности не представляется возможным.

Таким образом, должник не способен удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и выполнить обязанность по уплате обязательных платежей свыше трех месяцев, размер которых превышает пятьсот минимальных размеров оплаты труда, то есть имеет признаки банкротства, предусмотренные ст. 3 и 6 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон).

Первое собрание кредиторов, состоявшееся 24.07.2015 г., приняло решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства. Собрание кредиторов является правомочным в соответствии с п. 4 ст. 12 Закона. Кроме того, Кредиторами было решено

2

избрать НП СОАПУ «Альянс» как организацию, из числа членов которой следует утвердить кандидатуру арбитражного управляющего.

Судом установлено, что в материалы дела из НП СОАПУ «Альянс» сведения относительно кандидатуры арбитражного управляющего не поступили.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о необходимости назначения судебного заседания по вопросу утверждения кандидатуры арбитражного управляющего в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Саратовинвестстрой 2007».

На основании ст. 2, 4, 5, 20, 20.6, 32, 45, 124, 224-225 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь ст. 16, 64, 65, 67, 68, 71, 75, 123, 156, 167, 176 и 223 АПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Признать ООО «Саратовинвестстрой 2007» (ОГРН 1076450000956, ИНН 6450923602) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Саратовинвестстрой 2007» (ОГРН 1076450000956, ИНН 6450923602) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «Саратовинвестстрой 2007» в пользу ЗАО «Юж-Лифт» госпошлину в размере 4 000 (четыре тысячи) руб.

Утвердить и.о. конкурсного управляющего ООО «Саратовинвестстрой 2007» Мачугу В.П.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Саратовинвестстрой 2007», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать и.о. конкурсного управляющего в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать и.о. конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о завершении конкурсного производства на **04.04.2016 г. в 10 ч 30 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал 8014, 8 этаж.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении кандидатуры арбитражного управляющего в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Саратовинвестстрой 2007» на **16.11.2015 г. в 09 час 20 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал 8014, 8 этаж.

Решение может быть обжаловано в установленный законом срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья



А.А. Свирина

95_11264451



КОПИЯ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-167022/14

15 октября 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Свирина А.А. (шифр судьи: 179-299), при ведении протокола секретарём судебного заседания Иваненко Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании отчёт временного управляющего ООО «Саратовинвестстрой 2007»; в судебном заседании явились: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.02.2015 г. в отношении должника ООО «Саратовинвестстрой 2007» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Мачуга В.П., сообщение о введении наблюдения в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 31 от 21.02.2015 г.

Отчитываясь о ходе проведения процедуры наблюдения в отношении должника, временный управляющий пояснил суду, что сведения о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 31 от 21.02.2015 г.; временный управляющий довел до сведения суда результаты финансового анализа должника и пояснил, что восстановление платежеспособности должника не представляется возможным, отсутствуют основания для проведения проверки признаков фиктивного банкротства, признаки преднамеренного банкротства не выявлены в связи отсутствием необходимых документов для проведения соответствующей проверки. Указал на целесообразность признания должника несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, в том числе письменный отчет временного управляющего, реестр требований кредиторов, протокол собрания кредиторов, ответы из регистрирующих органов об имуществе должника, анализ финансового состояния должника, суд посчитал, что ООО «Саратовинвестстрой 2007» является несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Размер признанных требований кредиторов должника составляет согласно реестру требований кредиторов 4 498 812 руб. 50 коп. Как следует из представленного отчета временного управляющего, анализа финансового состояния должника, балансовая стоимость имущества и активов должника не позволяет произвести расчеты с кредиторами. Восстановление финансово-хозяйственной деятельности не представляется возможным.

Таким образом, должник не способен удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и выполнить обязанность по уплате обязательных платежей свыше трех месяцев, размер которых превышает пятьсот минимальных размеров оплаты труда, то есть имеет признаки банкротства, предусмотренные ст. 3 и 6 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон).

Первое собрание кредиторов, состоявшееся 24.07.2015 г., приняло решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства. Собрание кредиторов является правомочным в соответствии с п. 4 ст. 12 Закона. Кроме того, Кредиторами было решено

2

избрать НП СОАПУ «Альянс» как организацию, из числа членов которой следует утвердить кандидатуру арбитражного управляющего.

Судом установлено, что в материалы дела из НП СОАПУ «Альянс» сведения относительно кандидатуры арбитражного управляющего не поступили.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о необходимости назначения судебного заседания по вопросу утверждения кандидатуры арбитражного управляющего в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Саратовинвестстрой 2007».

На основании ст. 2, 4, 5, 20, 20.6, 32, 45, 124, 224-225 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь ст. 16, 64, 65, 67, 68, 71, 75, 123, 156, 167, 176 и 223 АПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Признать ООО «Саратовинвестстрой 2007» (ОГРН 1076450000956, ИНН 6450923602) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Саратовинвестстрой 2007» (ОГРН 1076450000956, ИНН 6450923602) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «Саратовинвестстрой 2007» в пользу ЗАО «Юж-Лифт» госпошлину в размере 4 000 (четыре тысячи) руб.

Утвердить и.о. конкурсного управляющего ООО «Саратовинвестстрой 2007» Мачугу В.П.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Саратовинвестстрой 2007», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать и.о. конкурсного управляющего в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать и.о. конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о завершении конкурсного производства на **04.04.2016 г. в 10 ч 30 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал 8014, 8 этаж.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении кандидатуры арбитражного управляющего в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Саратовинвестстрой 2007» на **16.11.2015 г. в 09 час 20 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал 8014, 8 этаж.

Решение может быть обжаловано в установленный законом срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья



А.А. Свирина

**Арбитражный управляющий
Битенбаев Мунир Кадырович**

Почтовый адрес: 644070, г.Омск, а/я 3073

от «07» марта 2017 года

Директору ООО «Бизнес-Эксперт»

И.Г.Гейко

Сведения о балансовой стоимости

недвижимого имуществе ООО «Саратовинвестстрой 2007»,
расположенном в г.Абинск Краснодарского края по ул.Горького, д.26,
право собственности на которое зарегистрировано на основании Определения Арбитражного суда
города Москвы от 29.06.2016г. по делу №А40-167022/14-179-299

Направляю сведения о цене продажи названного имущества ООО ПКФ «Сатурн», указанной
в соответствующих договорах купли-продажи, признанных недействительными Определением
Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2016г. по делу №А40-167022/14, а также о
кадастровой стоимости на 29.11.2016г.:

| № № | Наименование объекта | S, кв. м | Цена продажи ООО ПКФ «Сатурн», руб. | Кадастровая стоимость на 29.11.2016г., руб. |
|--------|--|-------------------|---|---|
| 1 | Нежилое помещение №1 Кадастровый номер 23:01:0503045:1012 | подвал 643,20 | 16'723'200,00 | 9'642'000,00 |
| 2 | Нежилое помещение №2 Кадастровый номер 23:01:0503045:1167 | подвал 717,70 | 18'660'200,00 | 10'762'000,00 |
| 3 | Нежилое помещение №3 Кадастровый номер 23:01:0503045:1166 | подвал 637,00 | 16'562'000,00 | 9'551'000,00 |
| 4 | Нежилое помещение №4 Кадастровый номер 23:01:0503045:1093 | этаж №1 737,50 | 44'987'500,00 | 11'058'000,00 |
| 5 | Нежилое помещение №5 Кадастровый номер 23:01:0503045:1092 | этаж №1 647,60 | 39'503'600,00 | 9'707'000,00 |
| 6 | Нежилое помещение №6 Кадастровый номер 23:01:0503045:1108 | этаж №2 750,40 | 41'272'000,00 | 11'253'000,00 |
| 7 | Нежилое помещение №7 Кадастровый номер 23:01:0503045:1109 | этаж №2 654,70 | 36'008'500,00 | 9'816'000,00 |
| 8 | Нежилое помещение Кадастровый №23:01:0503045:1013 | подвал 455,90 | 11'583'400,00 | 29'508'720,17 |
| 9 | Торговый зал №3 Кадастровый номер 23:01:0503045:1041 | этаж №2 663,30 | 36'481'500,00 | 42'392'955,63 |
| | ИТОГО: | 5907,30 | 261'781'900,00 | 143'690'675,80 |

Сообщаю, что каких-либо документов, касающихся ООО «Саратовинвестстрой 2007», в
распоряжение конкурсного управляющего должника, со стороны бывшего руководителя
Рогожникова И.Н. переданы не были (Определение Арбитражного суда города Москвы от
29.02.2016г. по делу №А40-167022/14), в связи с чем сведениями о балансовой стоимости
недвижимого имуществе ООО «Саратовинвестстрой 2007», расположенном в г.Абинск
Краснодарского края по ул.Горького, д.26, право собственности на которое зарегистрировано на



основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2016г. по делу №А40-167022/14-179-299, не располагаю.

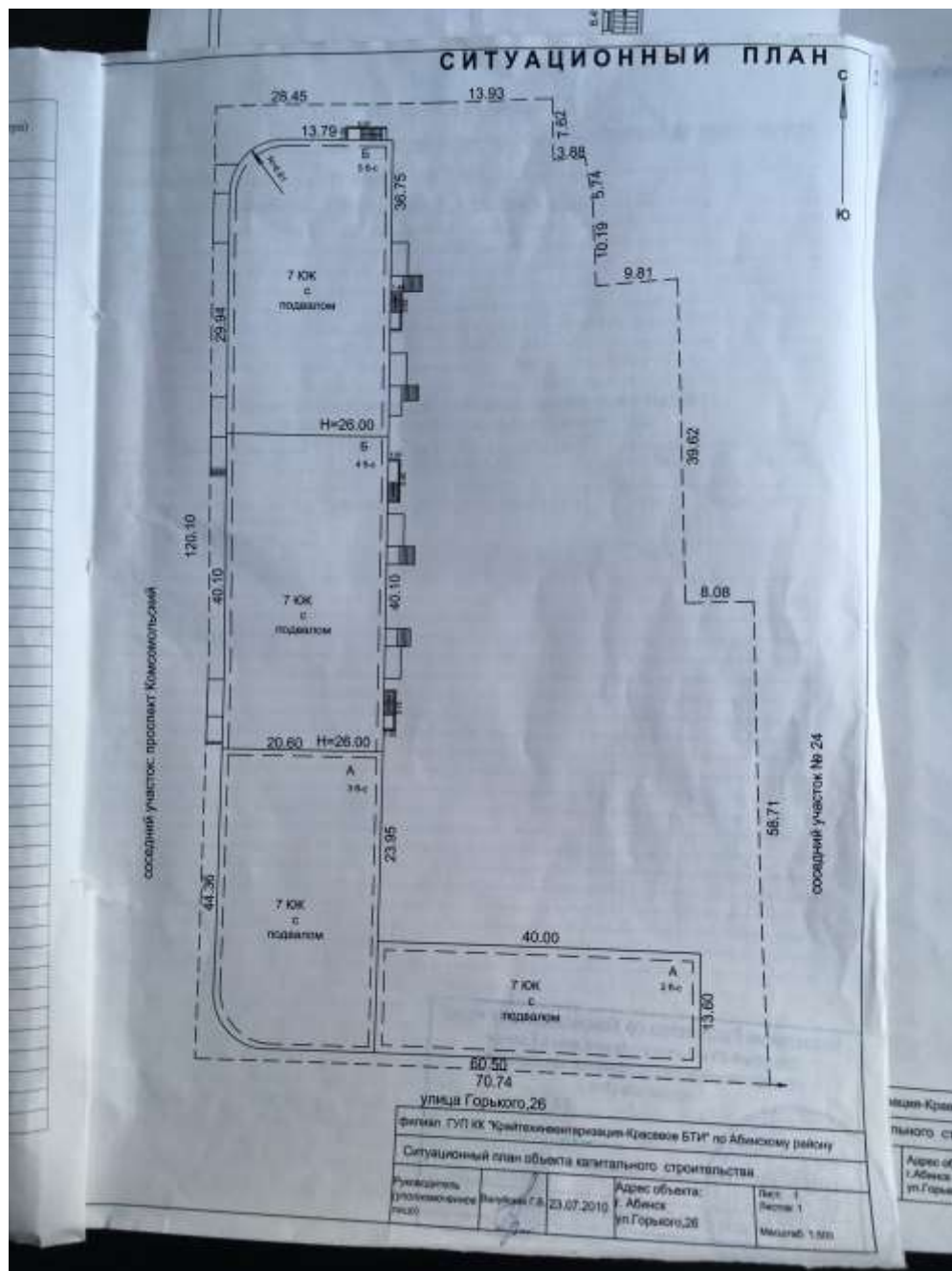
Приложение:

1. Определение Арбитражного суда города Москвы от 29.02.2016г. по делу №А40-167022/14 (автоматизированная копия);
2. Определение Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2016г. по делу №А40-167022/14 (автоматизированная копия);
3. Договор купли-продажи недвижимого имущества №05-03 от 20.03.2013г. между ООО «Саратовинвестстрой 2007» и ООО ПКФ «Сатурн» (копия);
4. Договор купли-продажи недвижимого имущества №06-03 от 20.03.2013г. между ООО «Саратовинвестстрой 2007» и ООО ПКФ «Сатурн» (копия);
5. Договор купли-продажи недвижимого имущества №08-03 от 25.03.2013г. между ООО «Саратовинвестстрой 2007» и ООО ПКФ «Сатурн» (копия);
6. Договор купли-продажи недвижимого имущества №09-03 от 25.03.2013г. между ООО «Саратовинвестстрой 2007» и ООО ПКФ «Сатурн» (копия).

Конкурсный управляющий
ООО «Саратовинвестстрой 2007»



М.К.Битенбаев



II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

| Площадь участка | | | Неэксплоатированная площадь | | | |
|-----------------|------------|-------------|-----------------------------|-------------|--------|---|
| по документам | фактически | застроенная | замошенная | огражденная | прочая | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 7 346 | 7 346 | 1 674 | | | 5 672 | |

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

| Литера по плану | Водоотвод | Канализация | Отопление | | | | | | от АГВ и др. | хлориферное | печное | центральное от колонки | Газовое водосн. | Ванны и души | Газовое водосн. | Электричество | Лифты | |
|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------------|------------------|---------|--------------|-------------|--------|------------------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|-------|--|
| | | | центральное | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | ТЭЦ | пром. предпр. | кварт. котельня | на тверд. топливе | на жидк. топливе | на газе | | | | | | | | | | |
| 1 | Б | 6 854,50 | 6 854,50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Б | | 6 854,50 | 6 854,50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| ВСЕГО | | 6 854,50 | 6 854,50 | | | | | | | | | | | | | | | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) **г. Абинск**

по ул. (пер.) **Горького**

№ **26**

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комната, кухня и т.п. | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, больничная палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м, предназначенная под помещения | | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Сложнологово- вые или переоборудо- ванная площадь | |
|-----------------|--------|-----------------|--|---|--|---|-------------|--|---------|-------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|---|--|
| | | | | | | жилые | | | нежилые | | | | | | | |
| | | | | | | Общая | в том числе | | Общая | в том числе | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| под/Б | подвал | 2 | 1 | Подвал | $40,10 \cdot 19,63 - (6,60 \cdot 2,57 \cdot 2 + 6,60 \cdot 2,50 + 0,4 \cdot 0,4 \cdot 8 + 0,4 \cdot 0,97 \cdot 4 + 2,04 \cdot 0,96 \cdot 2 + 6,04 \cdot 0,2 \cdot 4 + 3,50 \cdot 0,2 \cdot 2 + 0,45 \cdot 13,55)$ | | | | | 717.7 | 717.7 | | | | 2.55 | |
| | | | | Итого по помещению № 2 (Нежилое помещение подвала) | | | | | | 717.7 | 717.7 | | | | | |
| | | | | <i>4 этаж - общий</i> | | | | | | | | | | | | |
| под/Б | подвал | 3 | 1 | Подвал | $29,46 \cdot 19,63 + 6,33 \cdot 13,3 + 3,14 \cdot 6,33 \cdot 6,33 / 4 - (6,80 \cdot 2,86 + 6,60 \cdot 2,60 + 0,4 \cdot 0,4 \cdot 6 + 0,4 \cdot 0,97 \cdot 3 + 2,04 \cdot 0,96 \cdot 4 + 6,04 \cdot 0,2 \cdot 3 + 3,50 \cdot 2 \cdot 1 + 0,45 \cdot 13,55)$ | | | | | 637.0 | 637.0 | | | | 2.55 | |
| | | | | Итого по помещению № 3 (Нежилое помещение подвала) | | | | | | 637.0 | 637.0 | | | | | |
| | | | | <i>5 этаж - общий</i> | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Итого по этажу | | | | | | 1354.7 | 1354.7 | | | | | |
| | | | | Всего по лит. под/Б - Подвал | | | | | | 1354.7 | 1354.7 | | | | | |

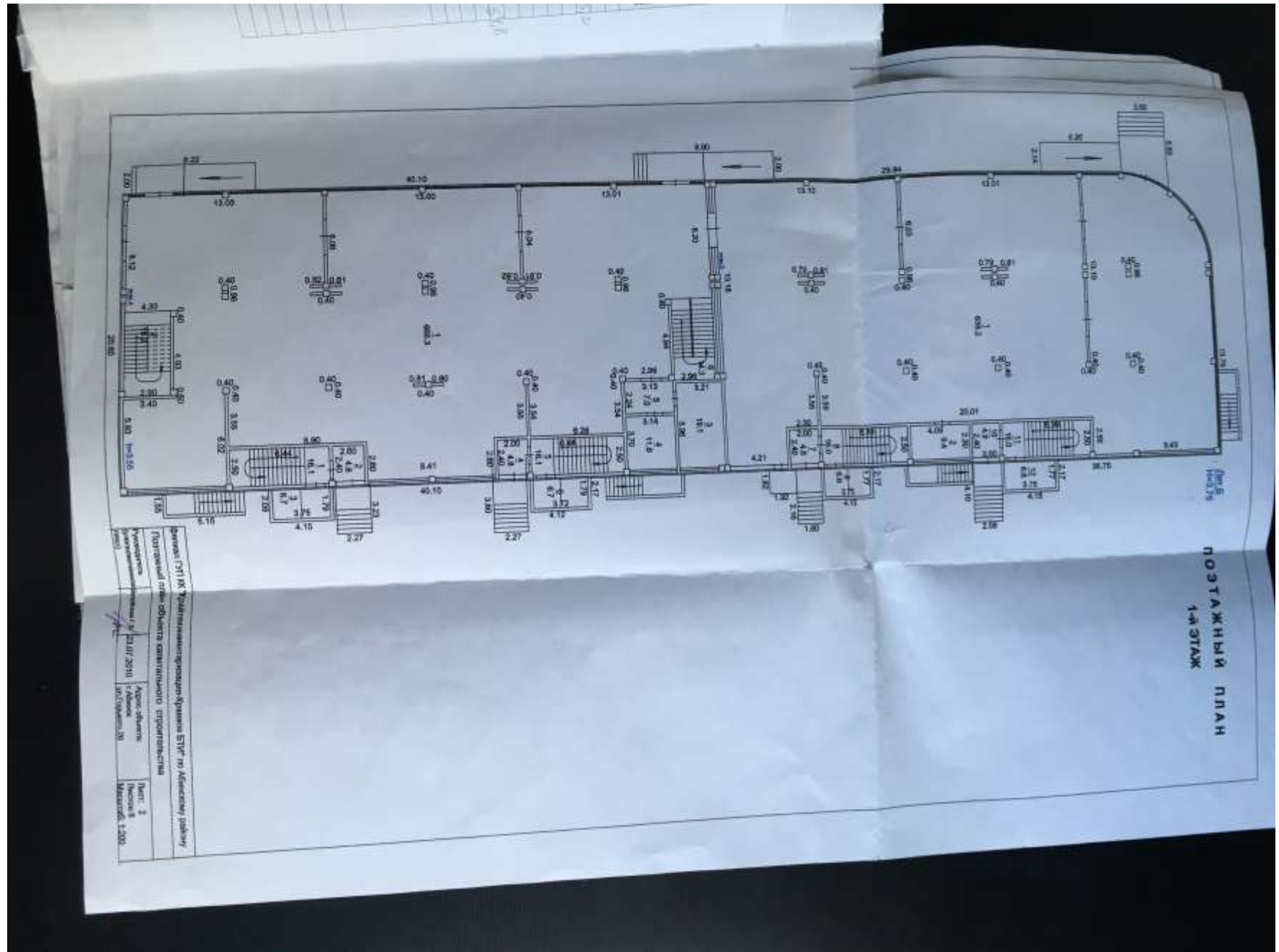
ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в городе (другом поселении) г. Абинск

по ул. (пер.) Горького

№ 26

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м, предназначенная под помещения | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|---|--|--|-------------|--|---------|----------------|----------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | | жилые | | | нежилые | | | | | | | |
| | | | | | Общая | в том числе | | Общая | в том числе | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь |
| жилая | вспомогательная | основная | вспомогательная | | | | | | | | | | | | |
| Б | 1 | 5 | 1 | Торговый зал | $29,74 \times 20,05 + 3,14 \times 6,61 \times 6,61 / 4 + 6,61 \times 13,44 - (26,65 \times 2,60 + 0,4 \times 0,4 \times 6 + 2 \times 0,4 \times 0,96 + 2 \times 4 \times 0,2 \times 0,79 + 0,4 \times 0,96 \times 4 + 3,55 \times 0,2 + 0,15 \times 0,4 \times 11 + 0,1 \times 0,1 \times 3 + 0,2 \times 5 \times 6,03)$ | | | | 638,2 | 638,2 | | | 3,55 | | |
| | 1 | 5 | 2 | Подсобное помещение | $2,30 \times 4,09$ | | | | 9,4 | 9,4 | | | 3,55 | | |
| Итого по помещению № 5 (Нежизное обособленное помещение) | | | | | | | | | 647,6 | 638,2 | 9,4 | | | | |
| <i>5 блок - здание</i> | | | | | | | | | | | | | | | |
| Итого по этажу | | | | | | | | | 1 385,1 | 1 304,5 | 80,6 | | | 1 10,0 | |



Финанс: 1311 IX Финансово-промышленная группа ЕПЧ по Арктике и дальному Северу

| | | | |
|---------------|------------|----------------|----------------|
| Утверждено | 22.11.2010 | Архитектор | Лист: 2 |
| Проектировщик | 22.11.2010 | Инженер | Листов: 8 |
| Инженер | 22.11.2010 | М.П. (подпись) | Масштаб: 1:200 |

Проектирование объектов капитального строительства

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

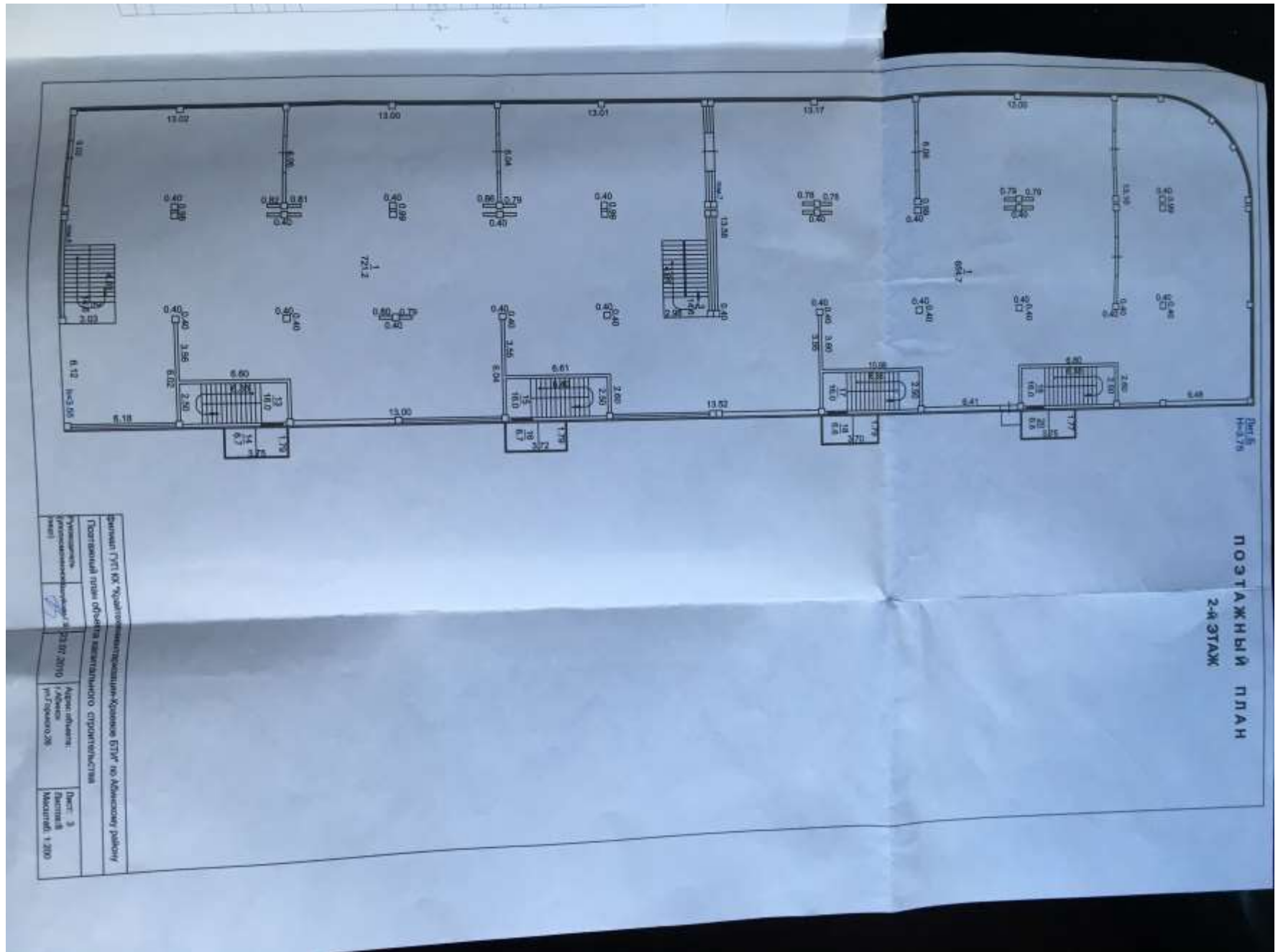
Расположенного в городе (другом поселении) г. Абинск

по ул. (пер.) Горького

№ 26

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м, предназначенная под помещения | | | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самостоятельно возведенные или реконструированные помещения |
|--|-----------------|-----------------|---|--|--|---|-------------|-------|---------|-------------|--|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | | | | | | жилые | | | нежилые | | | | | | | |
| | | | | | | Общая | в том числе | | Общая | в том числе | | | | | | |
| жилая | вспомогательная | основная | вспомогательная | | | | | | | | | | | | | |
| Б | 2 | | 13 | Лестничная клетка | 6,38*2,50 | | | | | | | | | 16,0 | | |
| Б | 2 | | 14 | Лифт | 3,75*1,79 | | | | | | | | 4 | 6,7 | | |
| Б | 2 | | 15 | Лестничная клетка | 6,40*2,50 | | | | | | | | 4 | 16,0 | | |
| Б | 2 | | 16 | Лифт | 3,72*1,79 | | | | | | | | 4 | 6,7 | | |
| Б | 2 | | 17 | Лестничная клетка | 6,38*2,50 | | | | | | | | | 16,0 | | |
| Б | 2 | | 18 | Лифт | 3,70*1,79 | | | | | | | 58 | | 6,6 | | |
| Б | 2 | | 19 | Лестничная клетка | 6,38*2,50 | | | | | | | | | 16,0 | | |
| Б | 2 | | 20 | Лифт | 3,75*1,77 | | | | | | | 58 | | 6,6 | | |
| Б | 2 | 6 | 1 | Торговый зал | $40,10*20,05-(26,65*2,60+0,4*0,4*6+0,4*0,4*0,4+0,2*2*0,81+2*4*0,4*0,99+2*4*0,82*0,2+0,4*0,99*5+3,55*0,2*2+5*0,15*0,4+0,1*0,1*6+0,2*7*6,04+2,98*4,91+3,03*4,81)+13,00*2,60$ | | | 721.2 | 721.2 | | | | | 3.55 | | |
| Б | 2 | 6 | 2 | Лестница | 3,03*4,81 | | | | | | | | | | | |
| Б | 2 | 6 | 3 | Лестница | 2,98*4,91 | | | 14.6 | | 14.6 | | | | | | |
| Итого по помещению № 6 (Нежилое обособленное помещение) | | | | | | | | 14.6 | | 14.6 | | | | | | |
| <i>4 блок - общий</i> | | | | | | | | 750.4 | 721.2 | 29.2 | | | | | | |
| Б | 2 | 7 | 1 | Торговый зал | $29,74*20,05+3,14*6,61*6,61/4+6,61*13,44-(26,70*2,60+0,4*0,4*6+2*0,4*0,96+2*4*0,2*0,78+0,4*0,98*4+3,59*0,2+0,15*0,4*13+0,1*0,1*3+0,2*3*6,06)+6,41*2,60$ | | | 654.7 | 654.7 | | | | | 3.55 | | |
| Итого по помещению № 7 (Нежилое обособленное помещение) | | | | | | | | 654.7 | 654.7 | | | | | | | |

13.02



Документы, подтверждающие квалификацию оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лолаев Андрей Отарович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5201 № 483070, выдан 16.05.2001г.
УВД Ленинского административного округа г. Омска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 17 » октября 2007г., регистрационный № 001220

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » октября 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0015338 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001220 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001220 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Лозаев Андрей Отарович Паспортные данные: Сер. 5201 №483070 выдан УВД Ленинского административного округа г. Омска (код подразделения - 552-002) 16.05.2001 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru , тел: (495) 956-77-77 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах» От Состраховщика 1 (Начальник Отдела стратегического партнерства и профессиональных рисков Артамошкин С.Ю. на основании доверенностей №494327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование») № 32 |

Лозаев Андрей Отарович



ПОЛИС № 5891R/776/00038/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5891R/776/00038/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Бизнес-Эксперт»

Юридический адрес: 644043, г. Омск, Больничный переулок, д. 6 -14 этаж

ИНН 5504077107

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

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

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

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

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

- *такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;*

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

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация.*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "16" июня 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "15" июня 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение периода страхования.

Страховщик:
Директор Омского филиала
ОАО «АльфаСтрахование»



/М.Ю. Коновалова

М.П. Доверенность от 25.11.2014г.

Страхователь:
Директор ООО «Бизнес-Эксперт»



/И.Г. Гейко

М.П. Место и дата выдачи полиса:
г. Омск, 16.06.2016г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983654

Настоящий диплом выдан *Лолаете*

Андрею Отаровичу

в том, что он(а) с *01 сентября 2006 г.* по *28 марта 2007 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ "Московской*

финансово-промышленной

академии (МФПА)"

по *программе профессиональной переподготовки*

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 марта 2007 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Лолаете*

Андрея Отаровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)

Город *Москва*



Игорь
Генеральный директор

№100

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0105*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Иванову
Андрею Станиславовичу*
в том, что он(а) с *05 января 2010* по *05 февраля 2010*
повышал(а) свою квалификацию в (на) *Судебном
исследовании умышленных преступлений
по программе «Судебное следствие»*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме *108 часов*
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|--|------------------|--------------------|
| <i>Возрастные группы</i> | <i>48</i> | |
| <i>Функциональные дисциплины</i> | <i>36</i> | |
| <i>Методы формирования исслед.</i> | <i>4</i> | <i>5 (отлично)</i> |

Прошел(а) стажировку (на)



выполнил(а) итоговую работу на тему

Судебное следствие
Ректор (директор) *И.И.И.*
Секретарь *С.С.С.*

Город *Сургут* год *2010*

МФФ Госпил. 1336



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер *33496*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Долоаеву
Андрею Отаровичу
в том, что он(а) с 18 января 2013 г. по 22 февраля 2013 г.
прошед(а) свою квалификацию в (на) ФБГУ ОУ ЗФО
Алтайский государственный технический
университет «И.И.Домогузова»
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 час. количество часов
за время обучения сдач(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование дисциплины | Количество часов | Оценка |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Обязательные дисциплины</u> | <u>72</u> | |
| <u>Дисциплины по выбору</u> | <u>32</u> | |
| <u>Итоговый комплексный экзамен</u> | | <u>отлично</u> |

Провед(а) стажировку в(на) нет

выполнив(а) итоговую работу на тему

Ректор (директор) В.И.И.
Секретарь А.И.И.



Январь 2013



Свидетельство
является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 914/2013