



Общество с ограниченной ответственностью
«Правовой центр Южного Федерального округа»

ИНН 3441039215, КПП 344101001, БИК 041806799, р/с 40702810000000004342
в ОАО АКБ «КОР» г. Волгоград, кор/сч №30101810100000000799

400006, г. Волгоград, ул. им. 95-й Гвардейской Дивизии, д. 2,
e-mail: PC.UFO@yandex.ru
тел/факс 8 (8442) 59-43-02

ОТЧЕТ № 100/15

об определении рыночной стоимости 996/1000 доли нежилого помещения, площадью
15 506,3 кв. м, кадастровый номер 34:34:040031:244, расположенного по адресу:
г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3

Собственник: ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»

Заказчик: Конкурсный управляющий
ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»
Випхло Нонна Владимировна

Дата проведения оценки: 15 января 2016 года

Волгоград 2016

| | |
|--|-----|
| ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 4 |
| 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 5 |
| 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1.1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 1.3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ | 8 |
| 1.3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 1.3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ | 9 |
| 1.4 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ | 9 |
| 1.5 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 9 |
| 1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 10 |
| 1.7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА | 12 |
| 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.1 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.2 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ | 15 |
| 2.5 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 2.6 ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 17 |
| 3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 18 |
| 3.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ | 18 |
| 3.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ (ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ) | 27 |
| 3.3 АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ) | 32 |
| 3.3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 32 |
| 3.3.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ | 44 |
| 3.3.3 ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | 45 |
| 3.3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 48 |
| 3.3.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 49 |
| 4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 50 |
| 5 МЕТОДЫ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ | 52 |
| 6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ | 54 |
| 6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 54 |
| 6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | 63 |
| 7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 67 |
| 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 79 |
| 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 94 |
| 10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 97 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 98 |
| ФОТОГРАФИИ | 99 |
| ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ | 105 |
| КОПИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 117 |
| КОПИЯ КАДАСТРОВОГО ПАСПОРТА ПОМЕЩЕНИЯ | 144 |
| КОПИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 154 |
| КОПИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 156 |
| КОПИЯ КАДАСТРОВОГО ПАСПОРТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК | 169 |
| ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА | 172 |



Общество с ограниченной ответственностью
«Правовой центр Южного Федерального округа»

ИНН 3441039215, КПП 344101001, БИК 041806799, р/с 4070281000000004342
в ОАО АКБ «КОР» г. Волгоград, кор/сч №30101810100000000799

400006, г. Волгоград, ул. им. 95-й Гвардейской Дивизии, д. 2,
e-mail: PC.UFO@yandex.ru
тел/факс 8 (8442) 59-43-02

10 февраля 2016 года

Уважаемая Нонна Владимировна!

В соответствии с договором № 100/15 от 28 декабря 2015 г. произведена оценка рыночной стоимости 996/1000 доли нежилого помещения, площадью 15 506,3 кв.м, кадастровый номер 34:34:040031:244, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3.

Оценка объекта была произведена по состоянию на 15 января 2016 г.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки

Задача проведения оценки и предполагаемое использование результатов оценки - для реализации объекта оценки.

Работа выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки (ФСО), утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№297, 298, 299, ФСО 7, а так же Сводом Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО 2010).

На основании проведенных расчетов, анализа рынка аналогичных объектов оценки и иной информации делаем вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости 996/1000 доли нежилого помещения, площадью 15506,3 кв. м, кадастровый номер 34:34:040031:244, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений без учёта НДС (с учетом права аренды земельного участка), по состоянию на 15 января 2016г, составляет округленно:

1 033 261 000 (один миллиард тридцать три миллиона двести шестьдесят одна тысяча) рублей,
из которых:

рыночная стоимость 996/1000 доли здания торгового комплекса, назначение: нежилое, общей площадью 15 506,6 кв.м, кадастровый номер 34:34:040031:244, Литер: А составляет:

1 024 457 000 (один миллиард двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей,

рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 3 204 кв.м. с кадастровым номером: 34:34:040031:9, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, составляет:

8 804 000 (восемь миллионов восемьсот четыре тысячи) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию полный Отчет об оценке содержит описание процесса оценки оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Исполнительный Директор
ООО «Правовой Центр ЮФО»

_____ Волков Д.А.

Заявление о соответствии

- Я, нижеподписавшийся, данным заявлением удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у нас данными:
- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика;
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- статус Оценщика определяется как независимый Оценщик, т.е. внешний Оценщик, который дополнительно не имел к объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- оценка была проведена в соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены Советом РОО «20» июня 2007 г.);
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- Оценщик произвел личную инспекцию объекта оценки;
- никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

1 Общие сведения**1.1 Основные факты и выводы****1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

| | |
|---|---|
| Описание объекта оценки: <i>Оцениваемый объект:</i> | 996/1000 доли нежилого помещения, площадью 15 506,3 кв. м, кадастровый номер 34:34:040031:244, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 (с учетом права аренды земельного участка) |
| Адрес оцениваемого объекта: | г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 |
| Почтовый адрес оцениваемого объекта: | г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 |

1.1.2 Результаты оценки

| | | |
|--|---|---------------|
| Объект оценки: | 996/1000 доли нежилого помещения, площадью 15 506,3 кв. м, кадастровый номер 34:34:040031:244, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 (с учетом права аренды земельного участка) | |
| Месторасположение объекта | г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 | |
| Оцениваемые права: | Право собственности | |
| Цель проведения оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки | |
| Используемые стандарты оценки | <ul style="list-style-type: none"> • Закон об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ», от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями, • Федеральные стандарты оценки (ФСО) ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО 7 • Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков (ССО 2010) | |
| Наиболее эффективное использование объекта | Наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование – в качестве торгового центра. | |
| Порядковый номер отчета | <i>100/15</i> | |
| Результаты оценки по подходам, руб. | Затратный | 333 492 000 |
| | Доходный | 986 274 000 |
| | Сравнительный | 1 064 585 000 |

| | |
|---|--|
| Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки единого объекта недвижимости, то есть объекта капитального строительства с правом аренды земельного участка, руб. | 1 033 261 000 (один миллиард тридцать три миллиона двести шестьдесят одна тысяча) рублей |
| Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки объекта капитального строительства (без права аренды земельного участка), руб. | 1 024 457 000 (один миллиард двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей |
| Дата составления отчета | 10 февраля 2016 г. |

1.2 Задание на оценку

| | |
|--|--|
| Объект оценки: | 996/1000 доли нежилого помещения, площадью 15 506,3 кв. м, кадастровый номер 34:34:040031:244, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 (с учетом права аренды земельного участка) |
| Адрес оцениваемого объекта: | г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 |
| Почтовый адрес оцениваемого объекта: | г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | Состав объекта капитального строительства указан в Техническом паспорте от 02 июля 2009 г., выданном Центральным межрайонным БТИ г. Волгограда. Земельный участок является единым (не имеет частей и является объектом оценки) сведения о нём приведены в кадастровом паспорте №3434/300/11-130163 от 18.11.2011 г. |
| Документы, содержащие характеристики объекта оценки | -технический паспорт от 02 июля 2009 г., выданный Центральным межрайонным БТИ г. Волгограда; - кадастровый паспорт земельного участка №3434/300/11-130163 от 18.11.2011 г.; -кадастровый паспорт помещения от 19.04.2010 г., кадастровый номер здания №34:34:04:000000:001775:000000; - свидетельство о государственной регистрации права от 01.07.2013 г., 34-АБ № 041869; - договор аренды земельного участка от 09.06.2012 г., №10573 |

| | |
|---|---|
| Имущественные права на объект оценки: | Право собственности на строение (здание торгового центра) |
| Ограничения (обременения) прав на объект оценки (часть объекта оценки) | Ограничения (обременения) прав на объект капитального строительства. Наименование объекта: Нежилое помещение (здание торгового центра); Вид права, доля в праве: общая долевая собственность: 996/1000: - запрет на отчуждение (34-34-01/147/2013-242); - запрет на совершение регистрационных действий (34-34-01/179/2011-609); - запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий (34-34-01/005/2012-154); - ипотека (34-34-01/168/2010-447), |
| Цель оценки (цели и задачи оценки): | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (пределы применения полученного результата): | Для целей реализации объекта |
| Вид определяемой стоимости (база оценки): | Рыночная стоимость |
| Дата оценки (дата проведения оценки) | 15 января 2016 г. |
| Дата осмотра объекта оценки | 12 января 2016 г. |
| Срок проведения оценки: | С 28 декабря 2015 г. по 10 февраля 2016 г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | Результатом определения рыночной стоимости объекта оценки (объекта капитального строительства) является не интервал допустимых значений, а конечная сумма денежных средств, выраженная в рублях. |
| Основание для проведения оценки: | Договор № 100/15 от 28 декабря 2015 г. |

1.3 Сведения о ЗАКАЗЧИКЕ оценки и об ОЦЕНЩИКЕ**1.3.1 Сведения о ЗАКАЗЧИКЕ оценки**

| | |
|----------------------|--|
| Реквизиты ЗАКАЗЧИКА: | Випхло Нонна Владимировна 24.07.1982 года рождения, Паспорт № 1808 262643, выдан отделением УФМС по Волгоградской области в Ворошиловском р-не гор. Волгограда, 22.01.2009 г. |
|----------------------|--|

1.3.2 Сведения об ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|---|---|
| ОЦЕНЩИК (работающий на основании трудового договора): | Волков Дмитрий Александрович |
| Место нахождения ОЦЕНЩИКА: | 400006, г. Волгоград, ул. 95-й Гвардейской Дивизии, д. 2. тел. (8442) 59-43-02. |
| СРО ОЦЕНЩИКА | Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», номер в реестре 008339 от 01.02.2013г. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | «Центр профессиональной оценки и аудита» Волгоградского Государственного Технического Университета, ПП-1 № 454989 № 2012003, от 15.11.2012 г |
| Сведения о страховании гражданской ответственности ОЦЕНЩИКА: | Профессиональная ответственность застрахована Договором страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование» № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-008339 от 31.07.2015г. на сумму 300 000 рублей, полис действует с 01 января 2016г. по 30 июня 2017г. Также профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ресо-гарантия», договор № 922/1014839080, со страховой суммой 300 000 рублей. полис № 922/1014839080 действует с 17.01.2016 г. по 16.01.2017 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | 3 года |
| ИСПОЛНИТЕЛЬ (юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовые договора): | ООО «Правовой Центр Южного Федерального Округа» (ООО «Правовой центр ЮФО») ОГРН 1103459004868, дата внесения записи 27 октября 2010г. 400006, г. Волгоград, ул. 95-й Гвардейской Дивизии, д. 2. тел. (8442) 59-43-02 |

1.3.3 Информация обо всех, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

| | |
|---|-----------------|
| Другие, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты: | Не привлекались |
|---|-----------------|

1.4 Прочие обязательные сведения

| | |
|--|-------------|
| Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки: | Отсутствуют |
|--|-------------|

1.5 Особые условия, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов.

Любая публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.

Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Права на оцениваемый объект считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

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

Фотографии, приведенные в отчете, сделаны на момент осмотра объекта оценки, и не характеризуют в полной мере, объект оценки на дату определения его стоимости, включены исключительно для того, чтобы помочь получить представление об объекте оценки.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки объекта оценки Оценщик использовал следующие стандарты оценки:

В соответствии с действующим законодательством (ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;

В соответствии с членством оценщиков - исполнителей отчета в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», а также учитывая тип объекта оценки и вид определяемой стоимости:

ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации оценщиков «Российское общество оценщиков»;

- ССО РОО 2-01-2010 Стандарт 1(МСО 1). Рыночная стоимость как база оценки;
- ССО РОО 2-02-2010 Стандарт 3 (МСО 3). Составление отчета об оценке;
- ССО РОО 2-05-2010 Оценка стоимости недвижимого имущества. (МР1) Оценка стоимости недвижимого имущества.

Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки:

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта | Основание для использования стандарта |
|---------------------------------------|---|--|--|
| ФСО-1 | Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» | Приказ МЭРТ ¹ РФ №297 от 20.05.2015г, | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО-2 | Федеральный стандарт | Приказ МЭРТ РФ | Стандарт |

¹ Министерство экономического развития и торговли.

| | | | |
|-------|--|---|----------------------------------|
| | оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» | №298 от 20.05.2015г, | обязателен к применению |
| ФСО-3 | Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» | Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО-7 | Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» | Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 | Стандарт обязателен к применению |

- Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297) Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В соответствии с п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

В соответствии с п. 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Последовательность, методика и результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки приведены ниже.

1.7 Перечень документов по объекту оценки используемых при составлении отчёта.

Для определения фактических данных о характеристиках оцениваемого объекта Оценщик использовал:

- копия технического паспорта на объект капитального строительства от 02 июля 2009 г., выданного Центральным межрайонным БТИ г. Волгограда;
- копия свидетельства о государственной регистрации на объект капитального строительства от 01.07.2013 г., 34-АБ № 041869;
- копия договора аренды земельного участка от 09.06.2012 г., №10573;
- копия кадастрового паспорта на объект капитального строительства от 19.04.2010 г., кадастровый номер здания №34:34:04:000000:001775:000000;
- копия кадастрового паспорта на земельный участок №3434/300/11-130163 от 18.11.2011 г.

2. Описание объекта оценки

2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование объекта оценки: в качестве торгового комплекса.

2.2 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки не выявлены, как на дату оценки, так и на дату составления отчёта.

2.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оцениваемые права на объект капитального строительства – право собственности 996/1000 доли данного объект недвижимости принадлежит на праве собственности ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд».

Адрес объектов оценки: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3

Характеристики объекта:

Инвентарный номер объекта (по кадастровому паспорту): 001775/1001

Кадастровый номер: 34:34:04:000000:001775:000000

общая площадь: 15 506,3 м²

Год ввода в эксплуатацию: 2008

Таблица 1. «Техническое состояние конструктивных элементов»

| № п/п | Конструктивный элемент | Описание конструктивных элементов | Техническое состояние |
|-------|---|---|---|
| 1 | Фундаменты | Армированная, монолитная ж/б плита | Выраженные дефекты и повреждения отсутствуют |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | Монолитный ж/б бетон, вставки из керамзитобетонных блоков, бетонные колонны | Выраженные дефекты и повреждения отсутствуют |
| | Перегородки | Кирпичные, оштукатуренные гипсокартон | Выраженные дефекты и повреждения отсутствуют |
| 4 | Перекрытия | Чердачные | Монолитный ж/бетон с утеплителем, подвесной потолок |
| | | Междуэтажные | Монолитный ж/бетон, подвесной потолок |
| | | Подвальные | Монолитный ж/бетон, подвесной |
| | | | Выраженные дефекты и повреждения |

| | | | | |
|----|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--|
| | | | потолок | отсутствуют |
| 5 | Крыша | | Из рулонных кровельных материалов | Выраженные дефекты и повреждения отсутствуют |
| 6 | Полы | | Бетонные, плитка | Незначительная стертость в ходовых зонах |
| 7 | Проемы | Окна | Алюминиевые, створные | Незначительные мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами |
| | | двери | Алюминиевые, филенчатые | Незначительные мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами |
| 9 | Отделка | внутренняя | Оштукатурено, окрашено, плитка | Незначительные мелкие сколы |
| | | наружная | Вентилируемый фасад | Единичное ослабление крепление отделки |
| 11 | Электро- и сантехнические устройства | Печи | | |
| 12 | | калориферное | | |
| | | АГВ | | |
| | | другое | | |
| | | Центральное отопление | от собственной котельной | Незначительное ослабление прокладок, запорной арматуры |
| | | электричество | проводка скрытая | Незначительное ослабление креплений |
| | | водопровод | от центральной городской сети | Незначительное ослабление прокладок, запорной арматуры |
| | | канализация | сброс в городскую сеть | Незначительное ослабление мест присоединения приборов |
| | | горячее водоснабжение | от собственной котельной | Незначительное ослабление прокладок, запорной арматуры |
| | | Ванны, душ | имеется | Незначительное ослабление мест присоединения приборов |
| | | газоснабжение | | |
| | | напольные электроплиты | | |
| | | телефоны | проводка открытая | Незначительное ослабление креплений |

| | | | |
|--|--------------|-----------------------------------|--|
| | радио | | |
| | телевидение | | |
| | сигнализация | проводка открытая | Незначительное ослабление креплений |
| | мусоропровод | | |
| | лифт | пассажирский и грузовой | Следы потертостей. |
| | вентиляция | естественная, приточно - вытяжная | Небольшое запыление поверхности каналов. |
| | Крыльца | бетонные | Мелкие сколы, трещины |
| | Лестницы | металлические | Мелкие сколы, трещины |

В целом состояние объекта капитального строительства характеризуется как хорошее, т.е. пригодное для эксплуатации.

2.4 Сведения об обременениях.

Ограничения (обременения) прав на объект капитального строительства.

Наименование объекта: Нежилое помещение (здание торгового центра);

Вид права, доля в праве: общая долевая собственность: 996/1000:

- запрет на отчуждение (34-34-01/147/2013-242);

- запрет на совершение регистрационных действий (34-34-01/179/2011-609);

- запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий (34-34-01/005/2012-154);

- ипотека (34-34-01/168/2010-447).

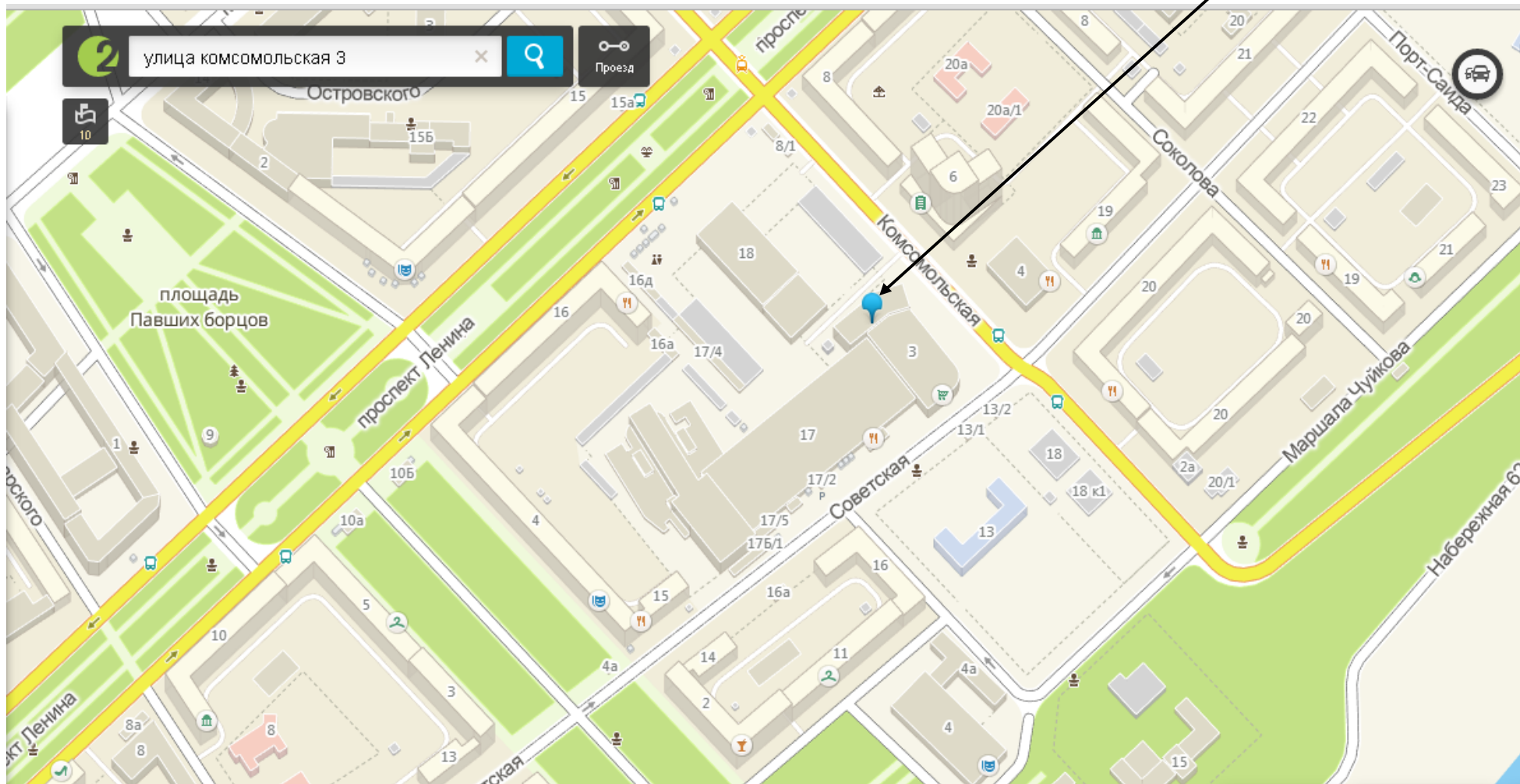
Так как согласно пункту 1 статьи 126 Закона о банкротстве установлено, что с даты принятия Арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника, поэтому поправки на данный фактор не применялись.

2.5 Описание местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен в зоне жилой застройки Центрального района города Волгограда, окружающая застройка – жилые дома, торгово-развлекательные объекты, объект незначительно удален от главных магистралей и остановок общественного транспорта (от 50 до 500 м).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ



2.6 Описание земельного участка

Права на земельный участок: право аренды.

Площадь: 3 204 кв.м.

Кадастровый номер: 34:34:040031:9,

Адрес местонахождения: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3.

Собственник: Волгоградская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

Правообладатель (арендатор): ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», ООО «НижеВолжскДорстрой».

Права на земельный участок подтверждаются предоставленными следующими документами:

- договор аренды земельного участка от 09.06.2012г. №10573 (с приложением);

Арендодатель: Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда в лице председателя Жуковой Натальи Николаевны.

Арендаторы: ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» и ООО «НижеВолжскДорстрой».

Срок действия договора аренды: с 02.05.2012 г. по 02.05.2017 г.

Существующие ограничения (обременения) права: Согласно выписке из ЕГРП от 8.04.2014 г., № 01/010/2014-522 по состоянию на дату оценки, имеется ограничение (обременение) права в виде запрета на отчуждение (34-34-01/147/2013-242), запрета на совершение регистрационных действий (34-34-01/179/2011-609), запрета УФРС на проведение любых регистрационных действий 34-34-01/005/2012-154, ипотека 34-34-01/168/2010-447

В рамках настоящего отчета оценка производится без учета ограничения (обременения) прав по основаниям приведенным выше.

Таблица 2. «Описание земельного участка»

| | |
|--|--|
| Местоположение | Земельный участок объекта оценки расположен в Центральном районе г. Волгограда |
| Форма и рельеф участка | Земельный участок имеет обычную форму с ровным рельефом |
| Подъезд к участку | Подъездная дорога имеет законченное асфальтовое покрытие, на территории объекта – асфальтобетон, бетонное покрытие и тротуарная плитка, находящиеся в удовлетворительном состоянии |
| Коммунальное обеспечение и благоустройство участка | Земельный участок располагает всеми видами коммунального обеспечения |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Правообладатель права аренды земельного участка | ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», ООО «НижеВолжскДорстрой» |
| Площадь земельного участка, кв. м. | 3 204 м ² |

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Анализ социально-экономической обстановки в России²

Основные тенденции социально – экономического развития Российской Федерации в сентябре 2015 года

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение месячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной

² Министерство экономического развития Российской Федерации
<http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>.

капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%). В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года). Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

Росстат опубликовал информацию об использовании валового внутреннего продукта (ВВП) во II квартале 2015 года. Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 6,2 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 8,7%, сектора государственного управления осталось на уровне предыдущего года, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 1,9 процента. Если по сравнению со II кварталом 2014 г. ситуация поменялась на противоположную, то по сравнению с I кварталом 2015 г. качественных изменений не произошло. Глубина падения сократилась всего на 0,2 п. пункта.

Спад инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) резко ускорился.

Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 37,8%, что хуже показателей квартала 2014 г. более чем в 4 раза, и I квартала текущего года почти на треть.

Ускорение спада связано с резким сокращением запасов материальных средств, отрицательный прирост которых достиг 6,7% ВВП. В то же время, замедлился спад накопления основного капитала (до 7,4% против 8,8% в I квартале 2015 года).

Положительными факторами стали замедление сокращения инвестиций в основной капитал, затрат на содержание и эксплуатацию природоохранных объектов и продолжающееся с начала 2015 года резкое увеличение поголовья

взрослого и производительного скота (основного стада).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжает расти. Рост экспорта товаров и услуг во II квартале 2015 г. замедлился до 1,4%, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг продолжила нарастать и достигла 29,9% (против 9,6 % в соответствующем периоде предыдущего года и 25,0% в I квартале текущего года).

Динамика и структура элементов использования ВВП

В структуре использования ВВП во II квартале текущего года по сравнению со II кварталом 2014 г. сохраняется структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта.

Доля потребительских расходов достигла 77,1% при сокращении валового накопления и чистого экспорта до 12,6% и 10,3 процента.

В течение 2015 года ситуация складывается иначе. На фоне падения доли чистого

экспорта до 10,3% (I квартал – 13,3%), сохраняется одновременный рост потребительской и инвестиционной компонент ВВП.

Пропорции формирования ВВП по источникам доходов в первом полугодии 2015

года изменялись следующим образом:

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 55,6% ВВП в 2015 году, против 54,9% ВВП в аналогичном периоде 2014 года. Во II квартале текущего года она сложилась ниже уровня предыдущего квартала (55,2 и 56,0% соответственно), но выше II квартала 2014 года.

Относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт (включающих НДС, акцизы и таможенные пошлины), начавшееся в начале 2015 года, во II квартале ускорилось и составило за полугодие 2,9 п. пункта в годовой оценке.

Снижение, главным образом, связано с резко отрицательной динамикой мировых цен на энергоносители, повлекшей за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых в первом полугодии 2015 года составило более 40% в номинальном выражении.

Значительное снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне небольшого роста относительной доли оплаты труда наемных работников по итогам первого полугодия 2015 года привело к увеличению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 30,6% ВВП против 28,5% ВВП в аналогичном периоде 2014 года.

Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов экономики говорит о преобладании тенденции экономии издержек предприятиями и перемещении доходов в пользу объема прибыли, остающейся в их распоряжении.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к сентябрю прошлого года составило 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации траектории ВВП с учетом сезонной корректировки в июле-

августе в сентябре динамика ВВП показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу.

Согласно данным Росстата, индекс промышленного производства снизился в сентябре на 3,7% в годовом выражении, что стало лучшим показателем, начиная с апреля текущего года. При сохранении определенной стабильности в добыче полезных ископаемых (как и в августе, рост составил 0,8% к соответствующему периоду прошлого года), августовская динамика обрабатывающих производств улучшилась на 1,4 п. пункта (до -5,4% к сентябрю предыдущего года против -6,8% в августе соответственно). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды, ввиду сезонного фактора, несколько ухудшило показатели (-2,6% против -0,7% в августе). Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показал еще более оптимистичные результаты, включая максимальный показатель по самому индексу (+0,8%), но, что наиболее примечательно – первый за весь 2015 год положительный показатель в обрабатывающих производствах (+1,2%). Добыча полезных ископаемых, в свою очередь, достаточно стабильна на протяжении квартала (+0,2%). Таким образом, второй квартал 2015 года продолжает оставаться худшим по производственным показателям, а прогнозируемая Минэкономразвития ранее тенденция к постепенному восстановлению промышленности ближе к концу года остается в силе.

Промышленное производство в январе-сентябре 2015 г. снизилось на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. Продолжился рост добычи полезных ископаемых (0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды сократилось на 0,6 процента). Снижение обрабатывающих производств в январе-сентябре составило 5,2%, вклад в общее сокращение промышленного производства составил 3,2 процента. Положительная динамика отмечается в производстве пищевых продуктов (индекс производства - 101,9%), производстве кокса и нефтепродуктов (100,9%), химическом Валовой внутренний продукт

Индекс производства данной группы отраслей составил 102,0 процента. Индекс группы отраслей с отрицательной динамикой - 90,8 процента.

Наибольшее сокращение в группе обеспечили: 32,1% - производство транспортных средств и оборудования (индекс - 84,4%), 19,0% - производство машин и оборудования (86,6%), 18,6% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (94,3%), 8,5% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (92,2%), 6,3% - производство прочих неметаллических минеральных продуктов (93,5%), 5,8% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (90,0%).

Сокращение инвестиций к уровню соответствующего месяца прошлого года в сентябре 2015 г. замедлилось и составило 5,6% (в предыдущем месяце инвестиции сократились на 6,8%). Динамика инвестиций в основной капитал, очищенная от сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития, в сентябре составила -0,1 процента. Несмотря на замедление сокращения инвестиционной активности в августе и сентябре, по итогам III квартала сокращение инвестиций в основной капитал незначительно ускорилось до 6,8% (против 6,7% во II квартале 2015 года). В целом за девять месяцев текущего года инвестиции снизились на 5,8 процента. К основным факторам сокращения инвестиционной активности можно отнести снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения и ограничения источников финансирования (ограничения возможности

заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков). Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.09.2015 г. в номинальном выражении снизился на 12,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 17,9 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с января 2015 г. на 5,62 п. пункта, достигнув в августе текущего года 14,24 процента. Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 17,33% годовых в августе текущего года. Несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается достаточно высоким для многих видов экономической деятельности, превышая их уровень рентабельности. Данные о финансовых результатах деятельности предприятий и организаций за август свидетельствуют о сокращении сальдированного результата по основным видам экономической деятельности на 65,2 процента. На протяжении пяти месяцев ниже соответствующего уровня периода прошлого года остаются показатели по строительству, на протяжении четырех месяцев показатели по обрабатывающей Инвестиции в основной капитал промышленности, производству и распределению электроэнергии, газа и воды и транспорту и связи. На объемы прибыли в этих отраслях негативно повлияли снижение физического объема производства и динамика обменного курса рубля (учитывая сохранение высокой степени зависимости данных отраслей от импортных материалов).

В результате прирост сальдированного результата в январе-августе продолжил замедляться (четвертый месяц подряд) и составил 23,9 процента. При этом с начала года сохраняется тенденция снижения доли убыточных предприятий (в январе-августе снижение составило 0,5 п. пункта по отношению к январю-июлю).

Объем работ по виду деятельности «Строительство» снизился по сравнению с сентябрем 2014 года на 9,1%, а за период с начала года – на 8,3 процента. Динамика строительства, очищенная от сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития, в сентябре составила -0,4 процента. При этом после 17-месячного непрерывного роста, начиная с июня текущего года, четвертый месяц продолжается снижение ввода жилых домов (в сентябре снижение составило 5,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года). Однако благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам трех кварталов сохраняется прирост ввода жилья, который составил 7,0% (52,0 млн. кв. м общей площади жилых домов). На спрос на недвижимость оказывает влияние как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца (12,88% годовых на 1 сентября текущего года). На этом фоне на 39,9% сократился номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов (с 1101 млрд. руб. до 662 млрд. руб. за восемь месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 37,7 процента.

Сельское хозяйство продолжает оказывать положительное влияние на общеэкономическую динамику. По итогам девяти месяцев 2015 г. прирост производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 2,4 процента. В том числе в сентябре годовые темпы ускорились до 4,0% против 2,3% в августе.

В сентябре 2015 г. под влиянием снижения реальной заработной платы и реальных располагаемых денежных доходов существенно изменились потребительские предпочтения населения и оно перешло на сберегательную модель поведения. По сравнению с сентябрем прошлого года оборот розничной торговли снизился на 10,4%, что является максимальным снижением в текущем году, в том числе по пищевым продуктам, включая напитки и табачным изделиям – на 9,7%, по непродовольственным товарам – на 10,9 процента. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением сезонности в сентябре составило 0,9 процента. В целом за период с начала года оборот розничной торговли снизился на 8,5% по сравнению с январем-сентябрем 2014 года. При этом сокращение было достаточно равномерным: оборот розничной торговли пищевыми продуктами снизился на 8,3%, непродовольственными товарами – на 8,6 процента.

В сентябре снижение годовой динамики платных услуг населению усилилось. По сравнению с сентябрем 2014 г. объем оказанных населению платных услуг уменьшился на 3,5% против снижения на 2,9% в августе соответственно. За девять месяцев текущего года объем платных услуг населению снизился на 1,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

С исключением сезонного фактора реальная заработная плата в сентябре показала нулевую динамику. Несмотря на это, годовые темпы сокращения увеличились до 9,7% против 9,0% в августе. За девять месяцев текущего года реальная заработная плата сократилась на 9,0% к соответствующему периоду прошлого года. В последующие месяцы ожидается улучшение ситуации, чему будет способствовать постепенное замедление инфляции и негативная база конца 2014 года.

Динамика реальных располагаемых доходов населения остается достаточно волатильной. Большую роль в текущем году играет эффект базы, из-за которого интенсивность снижения реальных располагаемых доходов населения в годовом выражении менялась на протяжении всех девяти месяцев.

Снизившись в августе до 14,8%, норма сбережений в сентябре вернулась к росту и составила 15% (с исключением сезонного фактора). Склонность к сбережениям находится на высоком уровне и отражает желание населения обезопасить себя, создавая «резерв» на случай возможного ухудшения экономической ситуации.

Реальная заработная плата Реальные располагаемые доходы населения

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2 % к сентябрю 2014 г. и 101,1 % к августу 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в сентябре 2015 г. снизился по сравнению с сентябрем прошлого года на 33,7% и составил 21,9 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 27,2% (3,7 млрд. долл. США). Доли стран дальнего зарубежья и стран СНГ в общем объеме экспорта России в январе-сентябре 2015 г. не изменились относительно января-сентября 2014 года. В сентябре 2015 г. цена на нефть марки «Urals» увеличилась относительно августа 2015 г. на 2,2% и составила 46,7 доллара США за баррель (средняя цена по данным информационных агентств), по сравнению с сентябрем 2014 г. цена сократилась на 51,3 процента. В январе-сентябре 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 48,2% до 54,4 доллара США за баррель.

Динамика экспорта товаров и мировых цен на нефть Urals (январь 2010 г. - сентябрь 2015 г.) Динамика мировых цен на медь, никель и

алюминий (в долларах США за тонну)

Источник: Банк России, информационные агентства Источник: Лондонская биржа металлов. По данным Лондонской биржи металлов, в сентябре 2015 г. по сравнению с августом 2015 г. ценовые котировки на никель снизились на 4,3%, на медь и алюминий увеличились на 2,3% и 3,2% соответственно. По сравнению с сентябрем 2014 г. цены на никель сократились на 45,3%, на медь – на 24,2%, на алюминий – на 20,3 процента. В январе-сентябре 2015 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 17,8% дешевле, никель – на 26,6%, алюминий – на 6,1 процента.

Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в сентябре 2015 г. уменьшились на 2,6% относительно предыдущего месяца и составили 233,6 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с сентябрем 2014 г. цена на газ снизилась на 37,6 процента. В январе-сентябре 2015 г. цена на природный газ составила 279,9 доллара США за тыс. куб. м., снизившись на 26,0%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 г.). Импорт из стран дальнего зарубежья в сентябре 2015 г. составил 15,1 млрд. долл. США (66,2% к сентябрю 2014 г.), из стран СНГ – 1,6 млрд. долларов США (50,6% к сентябрю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем уменьшилась на 0,1 п. пункта до 87,8, доля стран СНГ соответственно увеличилась. По предварительным данным таможенной статистики, в январе – сентябре 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшился на 38,2 процента. В сентябре 2015 г. относительно сентября 2014 г. импорт из стран дальнего зарубежья уменьшился на 32,3%, наблюдалось сокращение закупок текстильных изделий и обуви на 38,1%, продукции машиностроения – на 31,5%, химической продукции – на 29,3%, продовольственных товаров – на 29,2 процента. В сентябре 2015 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья увеличился по сравнению с августом 2015 г., рост составил 5,4 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США, относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре ослабление номинального эффективного курса рубля составило 1,4%, а в целом за январь-сентябрь 2015 г. (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – 6,4 процента. Реальный эффективный курс за сентябрь ослаб на 0,9%, в целом за первые девять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 0,4 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 1,6%, к евро – 2,9%, к фунту стерлингов – 0,2%, к швейцарскому франку – 1,8%, к японской иене – 4,3%, к канадскому доллару – 0,7 процента. В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 9,4%, к фунту стерлингов – 6,5%, к швейцарскому франку – 7,7%, к японской иене – 8,15%, укрепление к евро – 0,7%, к канадскому доллару – 3,4 процента. За сентябрь текущего года объем международных резервов увеличился на 4,924 млрд. долл. США против 8,717 млрд. долл. США месяцем ранее (в сентябре 2014 г. наблюдалось уменьшение на 10,988 млрд. долл. США).

При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила за сентябрь 0,64 млрд. долл. из-за ослабления курса британского фунта, а также канадского и австралийского доллара по отношению к доллару США, положительное изменение стоимости монетарного золота – 1,21 млрд. долл. США, прочие изменения составили положительную величину в размере 4,35 млрд. долл. США. Операции по покупке (продаже) валюты Банком России в сентябре не проводились. В целом за январь-сентябрь сокращение резервов составило 14,193 млрд. долл. США (в январе-сентябре годом ранее - 55,355 млрд. долл. США). По состоянию на 1 октября 2015 г. объем международных резервов составил 371,267 млрд. долл. США. Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-сентябре текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 789,62 млрд. руб., или 1,5% ВВП против профицита в размере 1169,29 млрд. руб. (2,25% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 10143,13 млрд. руб., или 19,2% ВВП (10698,31 млрд. руб., или 20,6% ВВП в январе-сентябре 2014 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 10932,74 млрд. руб., или 20,7% ВВП против 9529,02 млрд. руб. (18,4% ВВП) за первые девять месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 10479,13 млрд. руб., или 19,8% ВВП (9187,11 млрд. руб., или 17,7% ВВП в январе-сентябре 2014 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 453,61 млрд. руб., или 0,86% ВВП против 341,91 млрд. руб., или 0,66% ВВП в январе-сентябре годом ранее. По оценке Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) составило 0,1 %.

При этом сокращение наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) составило 0,6%, увеличение депозитов в национальной валюте - 0,2 процента. В целом за январь-август текущего года увеличение денежной массы составило 2,9% против сокращения на 2,4% в январе-сентябре 2014 года. Денежный агрегат М0 сократился за девять месяцев, по оценке, на 6%, депозиты в национальной валюте возросли на 5,5. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за первые девять месяцев текущего года сократился на 1,9 п. пункта (в том числе за сентябрь – на 0,1 п. пункта) и на 1 октября текущего года составил 20,4% против 22,3% на 1 января и 22,7% - на 1 октября годом ранее. Денежный мультипликатор за сентябрь незначительно возрос (с 3,36 до 3,37), а уровень ликвидности увеличился с 9,8% по состоянию на 1 сентября 2015 г. до 10,3% - на 1 октября).

Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за сентябрь сократился на 0,3%, а в целом за январь-сентябрь – на 13,4% (против уменьшения на 5,3% за первые девять месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 октября текущего года 9810,4 млрд. рублей.

Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-сентябре текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 3985,4 млрд. руб. против увеличения на 1066,3 млрд. руб. за январь-сентябрь 2014 г. (годом ранее основным источником сокращения объема денежного предложения (после сокращения чистых международных резервов органов денежно-кредитного регулирования) было накопление остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России).

Тогда чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился за январь-сентябрь на 850 млрд. рублей. Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-сентябрь текущего года увеличились по фиксированным валютным курсам на 575,8 млрд. руб. (уменьшились на 1094,7 млрд. руб. в январе-сентябре 2014 года).

Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за сентябрь снизился на 0,15% до 42505,2 млрд. руб. (практически не изменился с исключением влияния изменения валютного курса). При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 0,2% и составил 31747,8 млрд. руб. (без переоценки также практически не изменились); объем кредитов физическим лицам уменьшился на 0,1%, до 10757,4 млрд. руб. (переоценка не оказала влияния на динамику показателя). В целом за январь-сентябрь совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению возрос на 4% (сократился на 0,4% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям увеличились на 7,5% (на 1,5% с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 5,1% (на 5,4 процента).

Второй месяц потребительская инфляция продолжает оставаться повышенной вследствие нового витка ослабления рубля. Вместе с тем, как и ожидалось, эффект от новой девальвационной волны значительно слабее, чем наблюдался в конце 2014 г. – начале 2015 года. В сентябре прирост цен составил 0,6% м/м (в сентябре 2014 г. – 0,7%), а с августа цены выросли также как и годом ранее после введения продовольственных контрсанкций – на 0,9 процента. За годовой период в сентябре рост цен составил 15,7%, что на 0,1 п.п. ниже августовского значения. В октябре инфляция м/м не усилилась – за три недели, по оценке Росстата, составила 0,5% (годом ранее – 0,7%), а за годовой период, по расчету Минэкономразвития России, рост цен замедлился до 15,5 процента. До конца года годовая инфляция продолжит снижаться, в том числе из-за высокого роста цен в конце прошлого года. Инфляцию сдерживают высокие спросовые ограничения вследствие значительного снижения реальной зарплаты (на 9,7% г/г в сентябре) и доходов населения (на 4,3 процента). Кроме того, влияние на инфляцию падения курса рубля сильно ограничено в связи с тем, что цены на большинство продовольственных товаров были установлены в период пиковых значений падения рубля в начале года, а после его укрепления заметного снижения цен не наблюдалось (за исключением плодоовощной продукции). В сентябре 2015 г. вслед за сезонным увеличением потребительского спроса значительно ускорился рост цен на непродовольственные товары, дополнительно подогретый новой волной ослабления рубля. Ускоренный рост наблюдался на протяжении всего третьего квартала (за июль – сентябрь цены выросли на 2,3%), что обусловлено подорожанием импорта, в том числе сырьевого, в силу его значительной доли в издержках.

На продовольственные товары без плодоовощной продукции в сентябре рост цен также ускорился, связанный как с активным спросом на товары с длительным сроком хранения из-за усилившихся инфляционных ожиданий, так и со снижением предложения ряда социально значимых товаров (масла подсолнечного, изделий хлебобулочных недлительного хранения, круп). Вместе с тем рост цен более умеренный, чем год назад – 0,7% м/м (в сентябре 2014 г. цены выросли на 1,2 процента).

Следует отметить, что продовольственная инфляция в годовом

выражении снижается с апреля в результате улучшения сбалансированности рынков продовольственных товаров, а также за счет высокой базы прошлого года. Также цены сдерживает снижение платежеспособного спроса основной части населения (продуктовый товарооборот за январь-сентябрь сократился на 9,6 процента).

В промышленности (CDE) в среднем цены производителей после незначительного роста в августе (на 0,1% м/м) в сентябре снизились на 1,1 процента. За годовой период рост составил 12,7 процента. При этом с исключением нефте- и газодобывающих отраслей в сентябре цены увеличились на 0,9% (в августе – на 1%), за годовой период – выросли на 13,4 процента. В сентябре 2015 г., как и в августе, сохранялась разнонаправленность ценовой динамики в различных видах экономической деятельности.

ИНФЛЯЦИЯ. ДИНАМИКА ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

В сентябре потребительская инфляция составила 0,6%, что ниже, чем год назад (0,7 процента). За годовой период инфляция вновь стала замедляться – 15,7% в сентябре с 15,8% в августе. За девять месяцев с начала года потребительские цены выросли на 10,4% (годом ранее – 6,3 процента). С июля на новой волне ослабления рубля (за июнь-август около 30%, в результате чего курс рубля приблизился к пиковым значениям февраля) рост потребительских цен усилился. При этом лидером роста цен в последние два месяца стали непродовольственные товары, в результате прирост цен на них за годовой период (15,2%) приблизился к росту цен на продукты (17,4 процента).

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка Рост цен на рыночные услуги в сентябре приостановился, так как влияние курса на ценовой динамике отразилось в пик сезона – в июне-августе (в основном значительно подорожали привязанных к курсу услуги зарубежного туризма и воздушного транспорта).

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка

Структура инфляции претерпела значительные изменения. Вклад роста цен на непродовольственные товары за январь-сентябрь, составивший 11,2%, внес в инфляцию 4,2 п.п. или 32% вследствие высокой зависимости от курсовой динамики импорта.

Вклад в инфляцию удорожания услуг на 9,4% незначительно вырос (на 0,9 п.п.) по сравнению с предыдущим годом (доля подорожания услуг в общем росте потребительских цен снизилась до 24% с 27% год назад). Динамика цен в этом секторе сдерживается снижением платежеспособного спроса населения.

3.2 Анализ социально-экономической обстановки в регионе (Волгоградская область)

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. составил 97,9%, в сентябре 2015 г. по сравнению с сентябрем 2014 г. – 92,1%, по сравнению с августом 2015 г. – 102,7%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-сентябре 2015 г. к январю-сентябрю 2014 года составили:

- добыча полезных ископаемых – 95,9%,
- обрабатывающие производства – 98,6%,
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 95,3%.

По виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» наблюдалось увеличение промышленного производства в «обработке древесины и производстве изделий из дерева» - в 4,3 раза, «прочих производствах» - на 12,8%, «производства кокса и нефтепродуктов» - на 4,6%.

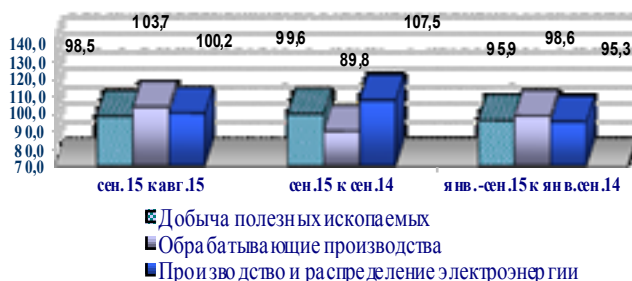
Наиболее значительное снижение промышленного производства зафиксировано в «производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви» – на 79,7%, «производстве транспортных средств и оборудования», - на 48,3%, уменьшились «текстильное и швейное производство» - на 17,7%, «целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность» - на 16,0%.

Добыча нефти, включая газовый конденсат, снизилась по сравнению с уровнем января-сентября 2014 г. на 3,2%, в том числе объем добытой нефти – на 2,8%.

В январе-сентябре 2015 г. объем добычи газа природного и попутного увеличился по сравнению с уровнем соответствующего периода 2014 г. на 2,6%, в том числе газа нефтяного попутного (газа горючего природного нефтяных месторождений) – на 3,6%. Вместе с тем по газу горючему природному (естественному) отмечается отставание от уровня добычи января-сентября 2014 г. на 2,0%.

По сравнению с январем-сентябрем 2014 г. объем добычи нерудных строительных материалов уменьшился на 6,0%.

Индексы промышленного производства по основным видам деятельности, в %



Динамика индексов производства продукции сельского хозяйства и промышленного производства по отношению к предыдущему месяцу



Агропромышленный комплекс.

За январь-сентябрь 2015г. **объем производства сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 97,7 млрд. рублей или 91,2% к январю-

сентябрю 2014 г., в сентябре 2015 г. – 21,4 млрд. рублей. **Оборот организаций** по виду экономической деятельности «Сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях» за январь-сентябрь 2015 г., по оценке, составил 31,7 млрд. рублей, что в действующих ценах на 31,3% выше, чем в январе-сентябре 2014 г.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 октября 2015 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 1590,2 тыс. га (на 11,6% меньше, чем на 1 октября 2014 г.), что составляет 86,1% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) на 1 октября 2015 г. составил 2656,6 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), или на 27,7% меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Масличных культур собрано 476,5 тыс. тонн (96,3% к началу октября 2014 г.), картофеля накопано 398,0 тыс. тонн (108,8%), собрано 672,6 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта (110,6%). Основная часть зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) (69,8%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (91,4% и 46,6% соответственно). На 1 октября 2015 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с гектара сложился ниже уровня предыдущего года.

Животноводство

| Поголовье скота и птицы в хозяйствах всех категорий | На 1 октября 2015, тыс. голов (данные предварительные) | 2015 г. в % к 2014 г. |
|---|---|-----------------------|
| Крупный рогатый скот в т.ч. коровы | 314,4 162,6 | 93,6 96,6 |
| Свиньи | 263,0 | 97,4 |
| Овцы и козы | 982,6 | 101,3 |
| Птица | 10131,6 | 98,2 |

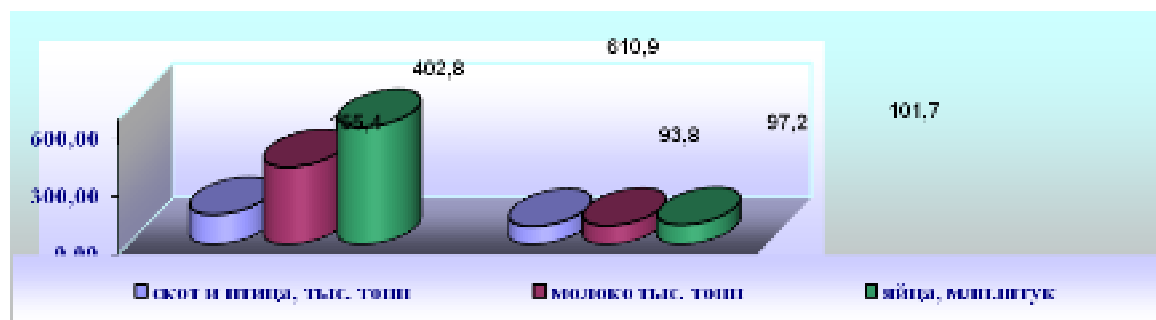
В структуре поголовья скота **на хозяйства населения** приходилось 69,3% поголовья крупного рогатого скота, 40,1% – свиней, 62,0% – овец и коз (на конец сентября 2014 г. соответственно – 69,8%, 43,5%, 60,5%). **В сельскохозяйственных организациях** на конец сентября 2015 г. по сравнению с соответствующей датой 2014 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 3,5%, из него коров – на 4,8%, овец и коз – на 5,5%, свиней стало больше на 3,5%, птицы – на 2,8%. К концу сентября 2015 г. по сравнению с концом сентября 2014 г. стадо крупного рогатого скота уменьшилось в хозяйствах всех категорий 28 районов области, коров – в 26 районах. Поголовье свиней за указанный период сократилось в хозяйствах 18 районов, овец и коз – в 12 районах, птицы – в 22 районах области.

Положение с обеспеченностью скота и птицы кормами в сельхозорганизациях по сравнению с соответствующим периодом прошлого года ухудшилось. 1 октября 2015 г. наличие кормов в сельскохозяйственных организациях составило 88,2 тыс. тонн к. ед., или 86,5% по отношению к прошлому году, в том числе концентрированных – 38,7 тыс. тонн или 94,5% от 2014 года. К началу октября 2015 г. обеспеченность кормами в расчете на одну

условную голову крупного скота была меньше, чем год назад на 12,5%.

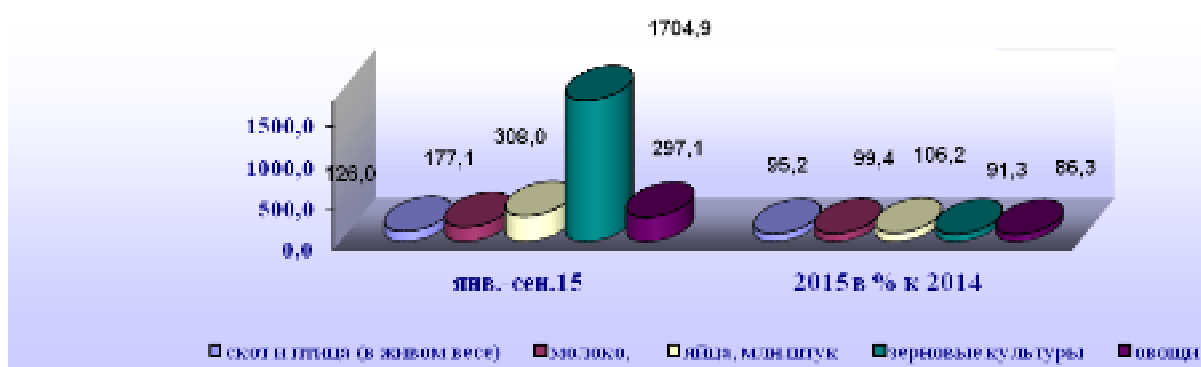
В январе-сентябре 2015 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 155,4 тыс. тонн, молока – 402,8 тыс. тонн, яиц – 610,9 млн. штук.

Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий



Реализация продукции. В хозяйствах всех категорий области в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем 2014 г., по расчетам, увеличились объемы реализации картофеля и яиц.

Объемы отгруженной продукции всеми товаропроизводителями области, тыс. тонн



Рыболовство.

Оборот организаций рыболовства и рыбоводства в январе-сентябре 2015 г., по оценке, составил 222,9 млн. рублей, что в действующих ценах на 0,9% выше, чем в январе-сентябре 2014 г. Индекс производства по виду экономической деятельности «Рыболовство» в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. составил 87,7%, в сентябре 2015 г. к сентябрю 2014 г. – 78,1%, к августу 2015 г. – 112,0%.

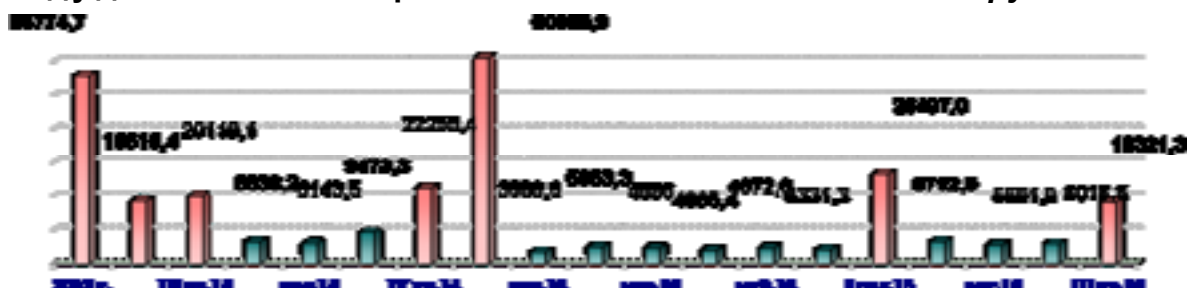
Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2015 г. составил 6016,5 млн. рублей, что в сопоставимой оценке на 7,6% больше, чем в августе 2015 г. и на 23,2% меньше, чем в сентябре 2014 г. За январь-сентябрь 2015 г. выполненный

объем составил 44818,3 млн. рублей или на 40,7% больше, чем за январь-сентябрь 2014 г. Оборот строительных организаций области за январь-сентябрь 2015 г. сложился в сумме 47293,0 млн. рублей или на 27,5% больше, чем за январь-сентябрь 2014 г. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 44563,7 млн. рублей, что на 28,5% больше, чем за январь-сентябрь 2014 г. На 1 октября 2015 г. заключены договоры строительного подряда и прочие заказы (контракты) (без субъектов малого предпринимательства) на сумму 5,4 млрд. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 1,8 месяца. Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России, на 2015 г. (с уточнениями на 1 октября 2015 г.) выделены ассигнования в размере 12836,4 млн. рублей, из них из федерального бюджета – 12402,1 млн. рублей, на строительство 28 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты), из них по 7 объектам намечено провести только проектные и изыскательские работы.

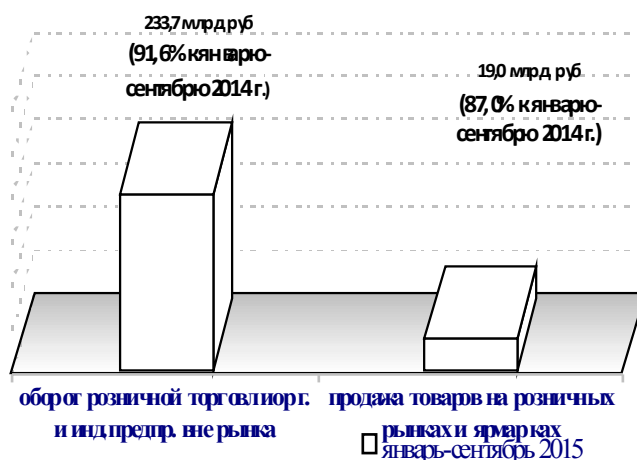
В счет годового лимита за январь-сентябрь 2015 г. профинансировано из федерального бюджета 9206,7 млн. рублей (74,2%). На 1 октября 2015 г. полностью профинансировано 17 объектов. За январь-сентябрь 2015 г. фактически использовано инвестиций за счет всех источников финансирования 3784,1 млн. рублей, использование лимита бюджетных ассигнований составило 29,5%.

Динамика изменения показателя объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2013-2015 гг. в млн.руб.



Жилищное строительство. За сентябрь 2015 г. построены жилые дома на 1121 квартиру общей площадью 85,9 тыс. м², что составило 68,7% к уровню сентября 2014 г., в январе-сентябре 2015 г. – 6411 квартир общей площадью 613,4 тыс. м², что на 2,4% меньше, чем за январь-сентябрь 2014 г. Из общего объема введенного в действие жилья площадь жилых домов, построенных населением, составила 411,4 тыс. м², что на 7,7% меньше, чем в январе-сентябре 2014 г.

Оборот розничной торговли в сентябре 2015 г. составил 28,9 млрд. рублей (88,5% в сопоставимых ценах к сентябрю 2014 г.), в январе-сентябре 2015 г. – 252,6 млрд. рублей, или 91,2% к соответствующему периоду предыдущего года.



В январе-сентябре 2015 г. оборот розничной торговли на 92,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка (в сентябре 2015 г. – 92,7%), доля розничных рынков и ярмарок составила 7,5% (7,3%). В январе-сентябре 2014 г. – соответственно 92,1% и 7,9% (в сентябре 2014 г. – 92,6% и 7,4%).

В январе-сентябре 2015 г. оборот общественного питания составил 7,5 млрд. рублей, или 99,4% к соответствующему периоду 2014 г.

3.3 Анализ рынка нежилой недвижимости (Волгоградская область)³

3.3.1 Определение сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки.

Классификация торговой недвижимости

Ярко выраженной особенностью рынка торговой недвижимости является практически полное совпадение типа и класса объекта при определении его конкурентного соответствия и позиционирования на рынке. Размер ставок аренды имеет прямую зависимость от типа объекта, так, как тип одновременно характеризует и функциональные особенности объекта, и уровень его арендаторов.

Естественно, следует заметить, что значительные размеры торгового комплекса не ведут неминуемо к самой высокой ставке аренды, однако, по сложившейся ситуации они практически всегда соответствуют друг другу в результате. Большой формат ведет к увеличению проходимости, проходимость ведет к увеличению ставки, высокая ставка ведет к формированию линейки высокочассных «брендов».

Существует два исключения из вышеприведенных правил:

-Неизменно высокой остаются и арендная, и продажная ставки в основных торговых коридорах, независимо от типа и формата объекта;

Существует сегмент (хотя и практически полностью отсутствующий в настоящий момент в регионах) торговой недвижимости, предназначенной для

³ Согласно исследования рынка коммерческой недвижимости ООО «Нстиль Пресс» на 01.10.2015г.

торговли товарами или услугами класса «люкс», ставки аренды в которых могут быть также высоки.

Для наиболее адекватного ценового и конкурентного анализа объектов торговой недвижимости, по нашему мнению, их следует рассматривать в разрезе следующих типов

Встроенные магазины

Встроенные магазины: помещения на нижних этажах и уровнях зданий – объекты, имеющие, как правило, один два входа-выхода и при этом мелкий или средний форматы. Как правило, подобные магазины располагаются в торговых коридорах, не являются центрами притяжения и не формируют своего трафика, т.е. целевого потока покупателей. Подобные объекты могут иметь отдельные характеристики торговых центров, но низкого качества. Зачастую, подобные объекты эксплуатируются или управляются самим собственником. Сделки купли-продажи в данной группе встречаются чаще, чем в любой другой категории, учитывая сравнительно небольшие площади, что способствует привлечению в данный сегмент мелких и средних предпринимателей.

Внутриквартальные магазины

Внутриквартальные магазины: это объекты небольшой площади, осуществляющие функции магазина для «дозакупок». К данному сегменту целесообразно отнести внутриквартальные магазины, расположенные во встроенных помещениях на 1-х этажах или нижних уровнях зданий, или обособленные небольшие строения внутри жилого массива.

Торгово-развлекательные центры

Торговые и торгово-развлекательные центры: это объекты, собственники которых рассматривают аренду как свой основной доход. Подобные объекты являются центрами притяжения минимум районного значения, имеют разнопрофильных якорных арендаторов, формируют свой трафик всех видов и имеют профессиональное управление с ярко выраженной маркетинговой составляющей.

Маркеты

Маркеты: это более крупные объекты, чем встроенные магазины, которые, как и торговые центры, являются центром притяжения, однако, принадлежат или управляются одним основным оператором, который и выполняет функцию «якорного арендатора». Управление такими объектами, как правило, не содержит существенных маркетинговых составляющих, свойственных управлению торговыми и торгово-развлекательными центрами.

Объект оценки относится к торговым центрам

Таблица 3. «Торговая недвижимость г. Волгограда»

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки и или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|--|-------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------|---|--|---|
| В | торговые и торговоразвлекательные центры | Рабоче-Крестьянская, 9б | Ворошиловский Торговый центр | 38000 | 29500 | 1975-2003-2008 | 2 - 3 | 1100 м/м | Ресторан, кафе, торговая галерея (бутики), магазин бытовой техники, кинокомплекс "5 звезд" (6-7 залов), детский развлекательный центр, супермаркет детских товаров, фуд-корт, центр семейного отдыха | Воплощенная профессиональная концепция, обеспеченность парковкой, богатая "линейка" брендов, недостаточно выдержан класс арендаторов, гармоничное сочетание торгового и достаточно наполненного развлекательного блока, разумное сочетание формата и места |
| Д | торговые и торговоразвлекательные центры | Бульвар 30-летия Победы, д.21 | Парк-Хаус | 52800 | 32000 | 2003 | 4 | 1200 м/м | Карусель, Техносила, Л'Этуаль, Carlo Pazolini, Спортмастер, Боулинг на 10 дорожек, 6 кинозалов «Кинокомплекс» (компания «ИнвестКиноПроект»), ресторанный дворик, бар, развлекательный комплекс Star Galaxy | Воплощенная профессиональная концепция, хорошая обеспеченность парковкой, недостаточно богатая "линейка" брендов, хорошо выдержан класс арендаторов, гармоничное сочетание торгового и достаточно наполненного развлекательного блока |
| Ц | торговые и торговоразвлекательные центры | Коммунистическая, 24 | Царицынский Пассаж | 10160 | 8380 | 2001 | 6 | 60-70 м/м (бесплатная парковка), 60-70 м/м (платная парковка) | Магнит, торговля мелкого формата: одежда, обувь, товары для детей, меховые изделия, парфюмерия, посуда, ткани, ювелирные изделия, часы, подарки | Отсутствие профессиональной концепции, слабая обеспеченность парковкой, явное несоответствие класса качеству места, при пока еще успешной коммерческой составляющей (высокая заполняемость), но требует улучшения в краткосрочной перспективе, так как уже не соответствует современным требованиям |
| Ц | торговые и торговоразвлекательные центры | Ленина, 54б | Европа Сити Молл | 39000 | 24000 | 2008 | 4 | 600 м/м | Карусель, Детский мир, М.Видео, торговая галерея (бутики), кинотеатр-мультиплекс «Синема Парк» (8 залов), развлекательный комплекс «Самолет», ресторан, кофейня, фаст-фуд | Воплощенная профессиональная концепция, обеспеченность парковкой, хорошая "линейка" брендов, недостаточно выдержан класс арендаторов, гармоничное сочетание торгового и достаточно наполненного развлекательного блока, разумное сочетание формата и места |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|--|-----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|---|---|
| Т | торговые и торговоразвлекательные центры | Дзержинского, 1 | Диамант | 43 295 | 30000 | 2006 | 4 | 780 м/м | О'КЕИ, супермаркет бытовой техники, магазин обуви "Фабрика Обуви", бутиковая зона, фуд-корт, спорт-бар, фитнес-центр "ZebraFitness", кинотеатр Диамант-Cinema 3D - 3 зала, боулинг-центр Диамант-Bowling - 26 дорожек, детский развлекательный центр "Диамант-Land Luna Park" | Воплощенная профессиональная концепция, хорошая линейка доступных брендов, однако, существенное превышение формата в отношении места |
| Ц | торговые и торговоразвлекательные центры | Комсомольская, 3 | Диамант на Комсомольской | 18 449 | 12 500 | 2008 | 7 | 150 м/м | Ночной клуб "Амстердам", аксессуары, спортивные товары, фуд-корт | Отсутствие ярко выраженной профессиональной концепции, слабая с позиционирован на рынке, полная необеспеченность парковкой, при довольно высоком потенциале |
| С | торговые и торговоразвлекательные центры | Электролесовская, 70д | Зеленое Кольцо | 11 132 | 7 093 | 2008 | 5 | 200 м/м | Бегемот, Любимый Дом | Не спозиционирован на рынке ТЦ, недостаточно выраженная профессиональная концепция |
| Ц | торговые и торговоразвлекательные центры | Краснознаменская, 9 | Пирамида | 19200 | 13500 | 2005 | 6 | 450 м/м | О'КЕИ, 4-зальный кинотеатр с VIP-залом, ресторанный дворик, развлекательный центр "5 элемент" (бильярд, боулинг), детский развлекательный центр, фитнес-клуб "Бали" | Слабая профессиональная концепция, обеспеченность парковкой, класс явно ниже качества места |
| В | маркеты | Профсоюзная, 18 | ORWIL | 2000 | 2000 | 2006 | 3 | 20 м/м | Торгово-выставочный центр | Слабое позиционирование на рынке, разное сочетание класса и места |
| Д | маркеты | Историческая, 175 | Реал | 15154 | 12474 | 2007 | 1 | 1000 м/м | Гипермаркет "Реал" | Воплощенная профессиональная концепция, хорошо наполненная торговая галерея для данной концепции, хорошее соответствие формата месту, невысокая |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|--|-----------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|--|-----------|------------------|---|---|
| | | | | | | | | | | конкуренция в окружении |
| Д | маркеты | Землячки, 110 | Карусель | 12720 | 10000 | 2007 | 1 | 800 м/м | Гипермаркет "Карусель" | Воплощенная профессиональная концепция, хорошее соответствие формата месту, невысокая конкуренция в окружении, высокий потенциал |
| С | маркеты | Университетский, 105 | Лента | 12000 | 7500 | 2007 | 1 | 900 м/м | Гипермаркет "Лента" | Воплощенная профессиональная концепция, недостаточно большая торговая галерея, но наличие фаст-фуд, хорошее соответствие формата месту, отсутствие конкуренции в окружении, неблагоприятная будущая конкуренция |
| Д | маркеты | Историческая, 164 | Metro Cash&Carry | 9000 | 7200 | 2004 | 1 | 800-900 м/м | Гипермаркет "Metro Cash&Carry" | Воплощенная профессиональная концепция, отсутствует торговая галерея, формат выше качества места |
| Ц | маркеты | Площадь Павших борцов, 2 | Центральный универмаг | 3000 | 2700 | был построен в 1938 году, затем реконструирован в 1949 | 5 | 20 м/м | Мебель, Обувной центр Zenden, торговля мелкого формата | Устаревший торговый центр, отсутствие профессиональной концепции, явное несоответствие качества месту |
| Ц | торговые и торговоразвлекательные центры | Проспект Ленина, 65к | Стройград | 13724 | 11500 | 2003 | 4 | 200 м/м | М-видео, мебельная компания IDEA, салон KERAMA MARAZZI, салон техники THERMOLUX | Не выдержанная концептуальная идея, хорошее соответствие формата месту, но специфика не совсем соответствует местоположению. |
| В | маркеты | Рабоче-Крестьянская, 11 а/б | Все для тебя | 5300 | 4500 | 2004 | 2 | 30 м/м | Обувной магазин "Лидер", Калипсо, мебель, торговля мелкого формата | Отсутствие профессиональной концепции, недостаточно функциональная планировка, слабая обеспеченность парковкой, несоответствие качества месту явно преобладающая конкуренция (ВТЦ) |
| Д | маркеты | Краснополянс | Краснопол | 1800 | 1440 | н/д | 3 | 100 м/м | на 1-2 этажах: Магнит, | Отсутствие профессиональной |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|---|--|
| | | кая, 7 | янский | | | | | | мебель | концепции, хорошее соответствие формата месту |
| Ц | маркеты | Бакинская, 8 | Диамант на Бакинской | 4850 | 4273 | 2008 | 3 | 200 м/м | Мебель «Фламенко», «Гретта», «Мебель Престиж», «М-трейд», «Солнечная Ладыя», «Гора Диванов» | Воплощенная профессиональная концепция, хорошая "линейка" торговых марок своей нише, но местоположение не соответствует назначению, средняя обеспеченность парковкой |
| В | маркеты | Елецкая, 21 | Торгово-офисный центр "Парус" | 1000 | 800 | конец 2005-начало 2006 | 1 | 60 м/м | МАН, мебельный салон, торговые отделы мелкого формата | Отсутствует ярко выраженная концепция, хорошее соответствие формата месту, хорошая обеспеченность парковкой, невысокая конкуренция в окружении |
| Д | маркеты | Историческая, 156 | Ситилинк | 5000 | до 90%, включая складские помещения | 2008 | 1 | 70-80 м/м | В данный момент - пусто, сдают в аренду свободные площади | Формат слишком мал для данного места, объект не имеет выраженной концепции, хорошая обеспеченность парковкой |
| Д | маркеты | Б-р 30-летия Победы, 276 | ОБИ | 10000 | до 90%, включая складские помещения | 2009 | 1 | 200-220 м/м | Гипермаркет "ОБИ" | Воплощенная профессиональная концепция, хорошее соответствие формата месту, хорошая обеспеченность парковкой, высокая конкуренция в окружении |
| С | маркеты | Университетский проспект, 105 | Спортмастер | 8200 | до 90%, включая складские помещения | 2008 | 1 | 220-250 м/м | Гипермаркет "Спортмастер" | Воплощенная профессиональная концепция, хорошее соответствие формата месту, хорошая обеспеченность парковкой, неблагоприятная будущая конкуренция |
| Т | маркеты | Ополченская, 11 к | Привоз - Тракторозаводский | 5959 | 4700* | н/д | 2 | 20-30 м/м | МАН, Эльдorado, мебель Шатура, Столплит, Баю-бау, Любимый дом | Эффективная концепция, хорошее соответствие формата месту, плохая обеспеченность парковкой, благоприятное окружение при отсутствии конкуренции |
| КРО | маркеты | Штеменко, 3А | Магнит | 4787 | 2400 | 2008 | 1 | 150-170 м/м | Гипермаркет "Магнит" | Хорошее местоположение, хорошее сочетание формата и |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|---------------------|-------------------------|------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|---|--|
| | | | | | | | | | | места, нормальная обеспеченность парковкой |
| Ц | встроенные магазины | Комсомольская, 6 | Diamond building | 1000 | 600 | 2005 | 7 | 40 м/м | на 1 этаже: кафе, Конфил, детская одежда | Хорошее местоположение, хорошее сочетание формата и места, слабая обеспеченность парковкой |
| Ц | маркеты | Невская 12в | Невский пассаж | 4339 | 3500* | н/д | 2+подвал | 20-30 м/м | Эльдорадо, Магнит, Поволжский ковровый центр, банк | Отсутствие профессиональной концепции, качество использования ниже качества места, хороший потенциал, требует улучшения |
| В | маркеты | Рабоче-Крестьянская, 11 | Заречный | 1200 | 960* | н/д | 3 | 10-20 м/м | на 1-2 этажах: МАН, универсам "Заречный" | Отсутствие профессиональной концепции, качество использования явно ниже качества места, высокая конкуренция, но хороший потенциал, требует улучшения |
| Д | маркеты | Домостроителей, 15 | Эльдорадо | 9300 | 7440* | н/д | 1 | 130 м/м | Эльдорадо | Невыгодное местоположение в условиях достаточно высокой конкуренции в окружении, хорошая обеспеченность парковкой |
| Ц | маркеты | Проспект Ленина, 65г | Эльдорадо | 10200 | 8160* | н/д | 1 | 180-200 м/м | Эльдорадо, мебельная галерея | Профессиональная концепция, хорошее сочетание формата и места, хорошая обеспеченность парковкой |
| Ц | маркеты | Проспект Ленина, 65д | Райта | 3000 | 2100* | н/д | 2 | 100-120 м/м | Мебель | Формат слишком мал для данного места, объект не имеет выраженной концепции, хорошая обеспеченность парковкой |
| Ц | маркеты | Советская, 17 | МАН | 9200 | 7360* | н/д | 1 | 60-80 м/м | Супер-МАН | Отсутствие профессиональной концепции, хорошее местоположение, низкая обеспеченность парковкой, излишняя высота |
| Д | маркеты | 8-я Воздушная, 56а | МАН | 1400 | 1120* | н/д | 1 | 10-20 м/м | МАН | Слабая сопутствующая торговая галерея, хорошая обеспеченность парковкой |
| Д | маркеты | Землячки, | МАН | 1200 | 960* | н/д | 1 | 70-80 м/м | МАН | Слабая сопутствующая торговая |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|---------|----------------------|---|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|--|---|
| | | 58а | | | | | | | | галерея, хорошая обеспеченность парковкой |
| д | маркеты | 8-я Воздушная, 38а | МАН | 1000 | 800* | н/д | 1 | 30-40 м/м | МАН | Отсутствие торговой галереи, средняя обеспеченность парковкой |
| КРА | маркеты | 50-лет октября, 4а | МАН | 1200 | 960* | н/д | 1 | 20-30 м/м | МАН | Слабая сопутствующая торговая галерея, хорошая обеспеченность парковкой |
| КРА | маркеты | Бульвар Энгельса, 20 | | 3936 | 3150* | н/д | 4 | 110-150 м/м | Техномаркет, Гурман | Воплощенная профессиональная концепция, отличное местоположение, хорошее сочетание формата и места, плохая обеспеченность парковкой |
| Т | маркеты | Ополченская 38 | МАН | 1000 | 800* | 2009 | 1 | 30-40 м/м | МАН | Слабая сопутствующая торговая галерея, хорошая обеспеченность парковкой |
| Ц | маркеты | 7-я гвардейская 116 | Арго | 2600 | 2080* | 2007 | 4+подвал | 30-40 м/м | Банк "Абсолют", стрип-клуб "Зажигалка", торговые площади мелкого формата | Отсутствие профессиональной концепции, хороший потенциал, требует улучшения |
| Д | маркеты | Новодевическая, 31 | Автосалон Авто-Волго-Раст Volkswagen, Porsche | 1100 | 1100 | н/д | 1 | 30-40 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | К.Либнехта, 19а | Автосалон Волго-Раст Skoda, Honda | 4150 | 4150 | н/д | 2 | 70-80 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | Землячки, 67 | Автосалон Волго-Раст Renault | 3600 | 3600 | н/д | 2 | 200-250 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| КРО | маркеты | Ленина, 113д | Автосалон Автодилер ВАЗ Hyundai | 3600 | 3600 | н/д | 2 | 160-180 м/м | Автосалон | Качество объекта не соответствует качеству места и стандартам сегмента |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|---------|--------------------------|---|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|--|--|
| В | маркеты | Неждановой 12 | Автосалон Арконт Ford | 3700 | 3700 | 2005 | 2 | 80-100 м/м | Демонстрационный зал - 600 кв.м., сервисная зона - 2 000 кв.м., в т.ч. зона прямой интерактивной приемки на 2 рабочих места, механическая мастерская на 12 постов, мойка на 2 поста; складские помещения - 595 кв.м. | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| КРО | маркеты | Еременко, 7Б | Автосалон Арконт Nissan | 3300 | 3300 | 2007 | 2 | 350-370 м/м | Демонстрационный зал - 600 кв.м., сервисная зона - 2 000 кв.м., в т.ч. зона прямой интерактивной приемки на 2 рабочих места, механическая мастерская на 12 постов, мойка на 2 поста; складские помещения - 595 кв.м. | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | Землячки, 19г | Автосалон Арконт Mitsubishi | 2800 | 2800 | 2002 | 2 | 90-120 м/м | Демонстрационный зал, сервисная зона, складские помещения | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Т | маркеты | Вильнюсская, 42 | Автосалон Арконт Kia | 3600 | 3600 | 2009 | 2 | 350-400 м/м | Демонстрационный зал, сервисная зона, складские помещения | Посредственное местоположение, формат соответствует сегменту |
| С | маркеты | Университетский пр., 102 | Автосалон АудиЦент Волгоград | 2500 | 2500 | н/д | 2 | 170-200 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | Шоссе Авиаторов, 14 | Автосалон Евразия Subaru | 2500 | 2500 | н/д | 2 | 60-80 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| В | маркеты | Неждановой, 6а | Автосалон Звезда Поволжья Mercedes-Benz | 4600 | 4600 | н/д | 1 | 80-100 м/м | Автосалон | Требует обновления, формат не соответствует сегменту |
| В | маркеты | Азизбекова, 73 | Автосалон П-сервис | 1100 | 1100 | н/д | 1 | 150-170 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|---------|---------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------|--|--|---|
| | | | ВАЗ, Kia, Suzuki | | | | | | | |
| Д | маркеты | Историческая, 191 | Автосалон ВолгаАвтоГрад Uz-Daewoo | 3950 | 3950 | 2005 | 2 | 150-170 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | Шоссе Авиаторов, 2А | Автоцентр ГАЗ, Hyundai Агат-Авто | 3700 | 3700 | 2006 | 2 | подземная - 75 м/м, наземная - 480-500 м/м | Демонстрационный зал, СТО площадью, 12 постов приемки и ремонта автомобилей, 2 поста мойки автомобилей | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | Шоссе Авиаторов, 2А | Автоцентр Агат-Авто Toyota | 9795 | 9795 | 2007 | 2+подземный паркинг | | Выставочная зона - 918 кв.м, зона общего сервиса - 1621,4 кв.м, склад запасных частей - 680,74 кв.м, склад хранения автомобилей - 2626 кв.м., зона кузовного ремонта - 1009,53 кв.м., количество постов слесарного ремонта - 23, количество постов кузовного ремонта - 15, количество покрасочных камер - 2, мойка рассчитана на 4 автомобиля. | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | Автомонтажная, 17 | Субару, Шевроле | 3000 | 3000 | н/д | 2 | 170-180 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Ц | маркеты | Рокоссовского, 32а | SVL | 4500 | 3600* | 2007 | 4 | 30-40 м/м | Торговые площади мелкого формата | Отсутствие профессиональной концепции, недостаточно функциональная планировка, слабая обеспеченность парковкой, несоответствие качества месту |
| Ц | маркеты | Жукова, 94д | Автоцентр Агат-Авто Ford, Mitsubishi | 22 500 | 22 500 | май 2010 | 3 | 40 м/м | Автосалон | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |
| Д | маркеты | Жукова | Ford, | 22 500 | 22 500 | 1 | 3 | н/д | Автосалон | Современный автосалон, формат |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|---|--|
| | | (около Жукова 96А) | Mitsubishi | | | полугодие 2010 года | | | | соответствует сегменту |
| Ц | маркеты | ул. Рокоссовского, 2г | Магнит | 8000 | 2600 | декабрь 2010 | 1 | н/д | Гипермаркет "Магнит" | Хорошее местоположение, хорошее сочетание формата и места, нормальная обеспеченность парковкой |
| Д | маркеты | Дзержинский район, ул. 8-й Воздушной Армии, 11 | Диамант 7 Ветров | 11 800 | 6 556 | август 2010 | 4 | 210 м/м | Радеж, салон Оптика, магазин джинсовой одежды, операторы с повседневными товарами для дома, салон бытовых химии, кафе | Отсутствие ярко выраженной профессиональной концепции, слабо с позиционирован на рынке, полная необеспеченность парковкой, при довольно высоком потенциале |
| Ц | маркет | Рокоссовского, 2г | Семейный гипермаркет Магнит | 10 000 | | лето 2011 | 2 | 120 м/м | Магнит, Евросеть, Немецкая химчистка, Парк плейс, СушиВёсла, парикмахерская Территория, магазин Озорник | Хорошее местоположение, хорошее сочетание формата и места, нормальная обеспеченность парковкой |
| Д | маркет | пр-кт Жукова, 161 | Радеж | 800 | | | 1 | | Радеж, Эконом-Радеж, Contact, мебельный магазин Калипсо, Мозаичная мастерская | Хорошее соотношение местоположения и формата |
| В | торговый центр | Рабоче-Крестьянская, 48 | Зацарицынский Диамант | 18 300 | 12 000 | лето 2011 | 6 | 170 м/м | Радеж, Интерьерный супермаркет, непродовольственные товары, мебельный супермаркет, офисный центр | Воплощенная профессиональная концепция, нормальное соотношение местоположения и формата. |
| Ц | торговые и развлекательные центры | Ткачевая, 20г | Радеж | 3 800 | | | 2 | | Радеж, Новая столовая, Булинг-клуб Либовский, Центр белья, химчистка Золушка | Переживающий обновление объект. |
| Д | маркет | 8-й Воздушной Армии, 58 | Супер Vivo | 2 000 | | | 1 | | Мастер-инструмент, 100 калорий, Банкет-сервис, магазин дверей Азбука комфорта | Хорошее соотношение местоположения и формата. Недостаточная обеспеченность парковкой. |
| Д | маркеты | Землячки, 94 | Cadillac, Chevrolet, | | 7500 | весна 2010 | 3 | н/д | Демонстрационный зал 1700 кв.м; кузовной цех | Современный автосалон, формат соответствует сегменту |

| Местоположение | Тип | Адрес | Название | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Год постройки или ввода | Этажность | Наличие парковки | Арендаторы и элементы инфраструктуры (общий состав) | Экспертное мнение |
|----------------|---------------------------------|-------------------|----------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|---|---|
| | | | Opel | | | | | | площадью 1500 кв.м; зона технического обслуживания площадью 2700 кв.м, оснащенная восемнадцатью ремонтными постами для активной приемки. | |
| | торговые развлекательные центры | Рокоссовского, 2С | Комсомол | 104 000 | 68 000 | 2012 | 3 + подземный этаж | 2 200 | Гипермаркет «Карусель», DIY-магазин Castorama, магазин электроники и бытовой техники «М.Видео», спортивный гипермаркет «Decathlon», многофункциональная развлекательная зона: мультиплекс (восьмизальный кинотеатр, боулинг на 24 дорожки, ночной клуб, фуд-корт и торговая галерея), детский развлекательный центр | Воплощенная профессиональная концепция, хорошее соответствие формата месту, высокий потенциал |

3.3.2 Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости торгового назначения.

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже приведен согласно исследования рынка нежилой недвижимости ООО «Нстиль Пресс». Ниже приведена таблица с интервалами значений стоимостей предложения торговых помещений.

Таблица 4. «Стоимость предложения торговой недвижимости согласно исследования рынка ООО «Нстиль Пресс»»

| Район | Торговые и торгово-развлекательные центры | | Встроенные магазины | | Маркеты | | Внутриквартальные магазины | |
|-------------------|---|----------------|---------------------|----------------|---------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | минимум, руб. | максимум, руб. | минимум, руб. | максимум, руб. | минимум, руб. | максимум, руб. | минимум, руб. | максимум, руб. |
| Ворошиловский | | | | | | | | |
| до полотна | | | 80 000 | 150 000 | 40 000 | 120 000 | 25 000 | 85 000 |
| за полотном | | | | | | | 25 000 | 85 000 |
| Дзержинский | | | 60 000 | 120 000 | 40 000 | 100 000 | 20 000 | 65 000 |
| Кировский | | | 45 000 | 80 000 | 30 000 | 75 000 | 15 000 | 50 000 |
| Красноармейский | | | 45 000 | 120 000 | 40 000 | 100 000 | 20 000 | 60 000 |
| Краснооктябрьский | | | 45 000 | 100 000 | 40 000 | 80 000 | 20 000 | 60 000 |
| Советский | | | 45 000 | 120 000 | 40 000 | 80 000 | 20 000 | 60 000 |
| Тулака | | | 45 000 | 110 000 | | | 20 000 | 60 000 |
| Тракторозаводский | | | 45 000 | 100 000 | 30 000 | 80 000 | 20 000 | 60 000 |
| Центральный | | | | | | | | |
| до полотна | | | 90 000 | 200 000 | 50 000 | 120 000 | 30 000 | 85 000 |
| за полотном | | | | | | | 30 000 | 85 000 |

Комментарии:

1) Стоимости предложения по продаже даны, исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади.

При определении стоимости предложения по продаже не проводилась корректировка на наличие или отсутствие НДС, так как особенности систем налогообложения не влияют на рыночную стоимость. Например, при продаже какого-либо объекта собственник, если он рассчитывает все-таки продать объект, будет ориентироваться на рыночную стоимость, а не прибавлять к ней величину НДС в связи со своей системой налогообложения.

2) На рынке торговой недвижимости имеются предложения и с более высокой стоимостью, в абсолютном большинстве случаев сделки по такой цене не заключаются, а сами предложения носят единичный характер, поэтому мы не считаем, что они могут адекватно отражать ориентиры рыночной стоимости в соответствующем сегменте.

3) Для цехов и складов действующих предприятий в случае их выхода на открытый рынок должны применяться диапазоны стоимости продажи в зависимости от их типа.

- 4) Диапазоны цен приводятся для типичных объектов в соответствующем типе, к которым мы относим: для **офисов** – расположенный на среднем этаже здания, которое соответствует всем остальным положениям настоящего анализа; для **торговых объектов** – объект расположенный на первом этаже, либо в ТЦ или моле. Следует применять поправочные коэффициенты при следующих характеристиках соответствующих объектов:

офисы –

- расположение в подвале (низком цоколе) - 30-50%;
- расположение на первом этаже с отдельным входом + 10-15%;

торговые объекты -

- расположение в подвале (низком цоколе) - 30-50%;
- расположение на верхних этажах (за исключением ТЦ и моллов) -10-25%;

При этом соответствующие коэффициенты следует применять к определенной в результате анализе стоимости конкретного объекта из указанных в соответствующе основной таблице диапазонах.

3.3.3 Ценовой анализ зе мельных участков под коммерческую недвижимость

Общие комментарии:

1) Следует особо обратить внимание на специфику объектов подобного рода. К ним, как правило, не применимы основные критерии и параметры применяемые для объектов строительства. Определяющим параметром всегда является НЭИ (наиболее эффективное использование)

2) Зонирование по районам не отражает рыночной ситуации в данном сегменте, поэтому мы выделяем две основных категории характеризующие подобное зонирование. Состав зон внутри каждой категории приводится в комментариях.

3) Внутреннее разделение происходит в зависимости от размеров, потому что именно по данному критерию группируются основные потенциальные потребители земельных участков, а именно: **торгово-офисное НЭИ** - менее 0,2га будут востребованы предпринимателями для строительства точечных объектов; 0,2-3га, как правило будут необходимы частным инвесторам или ведущим сетевым операторами для строительства супер- и гипер-маркетов, либо бизнес центров, либо небольших комплексов, которые помимо прочего могут включать гостиницы и объекты сферы услуг; более 3 га будут прежде всего необходимы крупным инвесторам любого рода и ведущим сетевым операторам для строительства моллов, либо крупных коммерческих комплексов, включающих офисные центры, гостиницы и объекты торговли; **производственно-складское НЭИ** – мене 5 га. представляют интерес для небольших производств и единичных терминалов среднего формата; более 5 га, как правило, наиболее востребован в этом сегменте для строительства производственных объектов, либо крупных терминалов и комплексов, как минимум регионального масштаба.

Таблица 5 – Ценовой анализ земельных участков

| Район | Торгово-офисные | | | | | | Производственно-складские | | | |
|-------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Менее 0,2га | | 0,2-3 га | | Более 3 га | | Менее 5 га | | Более 5 га | |
| | мин, руб./ м ² | макс, руб./м ² | мин, руб./м ² | макс, руб./м ² | мин, руб./м ² | макс, руб./м ² | мин, руб./м ² | макс, руб./м ² | мин, руб./м ² | макс, руб./м ² |
| 1 категория | 1 000 | 15 000 | 530 | 12 000 | 250 | 4 000 | 500 | 6 000 | 200 | 6 000 |
| 2 категория | 200 | 1 000 | 180 | 500-600 | | | 100 | 500 | 50 | 200 |

Комментарии:

1) **К категории №1**, относятся земельные участки, расположенные в следующих зонах:

- Центральный - весь район;
- Ворошиловский (торгово-офисные) - весь район, за исключением участков находящихся за ул. Череповецкая, но включающий в себя ул. Елецкая, ул. Неждановой, ул. Саши Филиппова;
- Дзержинский (торгово-офисные) - мкр. Семь Ветров; непосредственная близость к пр. Жукова, ул. Рокоссовского, ул. Историческая, ул. Качинцев, ул. Хорошева, ул. Ангарская;
- Краснооктябрьский (торгово-офисные) - от пр. Ленина до ул. Еременко, ул. Менделеева; 3-7-минутная пешеходная доступность вверх от ул. Еременко, за исключением частного сектора;
- Тракторозаводский (торгово-офисные) - непосредственная близость к ул. Николая Отрады, ул. Богомольца, ул. Мясникова;
- Советский (торгово-офисные) - пр. Университетский, ул. Туркменская, ул. Казахская (от пр. Университетский до ул. Новосибирская);
- Кировский (торгово-офисные) - ул. 64-й Армии, ул. Колосовая, ул. Лимоновская, ул. Кирова (от ул. 64-й Армии до ул. Губкина);
- Красноармейский (торгово-офисные) - ул. Лазоревая, пр. Героев Сталинграда (от ул. Пролетарская до ул. 40 лет ВЛКСМ), ул. 40 лет ВЛКСМ (от пр. Героев Сталинграда до пр. Столетова), ул. 50 лет Октября (от пр. Героев Сталинграда до ул. Вучетича). Красноармейский (производственно-складские) - 40 лет ВЛКСМ (от ул. Мачтозаводская до ул. 40 лет ВЛКСМ).

2) **К категории №2**, относятся все земельные участки не входящие в категорию №1.

3) в обоих сегментах, как в торгово-офисном, так и производственно-складском к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель.

4) следует всегда учитывать сложные и, зачастую нетипичные схемы оформления подобных сделок. Сделки с прямой продажей права собственности крайне редки, хотя на итоговую цену сделки этот фактор оказывает незначительное влияние.

Размер эксплуатационных расходов**Общие комментарии:**

1) Эксплуатационные расходы получены из предположения об относительно полной (рыночной) загрузке объектов того или иного типа без учета индивидуальных особенностей существующих объектов недвижимости, т.е.

данные показатели отражают среднюю картину без ярко выраженных выбивающихся либо минимальных, либо максимальных показателей.

2) Размер эксплуатационных расходов подразумевает расходы собственника на содержание объекта, при этом расходы на управление, текущие ремонты и резервы на восстановление объектов недвижимости не учитываются, так как привязаны к доле арендного дохода (в % от арендного дохода).

3) Общая структура эксплуатационных расходов выглядит следующим образом: заработная плата обслуживающего персонала с начислениями, обслуживание пожарной сигнализации, пожарный аудит, охрана, вывоз мусора, уборка, содержание прилегающей территории, интернет и телефон управления, обслуживание и эксплуатация котельной, эксплуатация электроустановки, техническое обследование и эксплуатация лифтов и эскалаторов, обслуживание системы кондиционирования, коммунальные расходы (электроснабжение, водоснабжение и стоки, отопление или газоснабжение, кондиционирование). Однако это не значит, что во всех типах присутствует все вышеперечисленные статьи расходов - все зависит от конкретной рыночной практики в том или ином сегменте и типе.

4) Для лучшего понимания ситуации целесообразно сопоставлять универсальную структуру расходов и состав арендной платы в том или ином сегменте и типе.

5) В сумму эксплуатационных расходов не включались расходы на арендные площади в случае их оплаты самими арендаторами. При этом необходимо обратить внимание, что если расходы по арендным площадям либо включались в арендную плату, либо компенсировались арендатором сверх аренды, то подобные расходы в расчетном диапазоне учтены.

6) Расходы даны, исходя из эксплуатационных расходов на 1 кв.м общей площади в месяц без учета НДС.

7) Специфика эксплуатации складской недвижимости: уборка помещений и территории с помощью машин экономичнее, чем ручным трудом; расходы на эксплуатацию электроустановки вырастают в случае наличия собственной трансформаторной подстанции; в расходах на охрану учитывается в большинстве случаев видеонаблюдение, использование служебных собак.

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

Характеристика основных ценообразующих параметров (факторов, влияющих на стоимость)

Торговая недвижимость.

1. Местоположение:

1.1. автотранспортная доступность, удаленность от культурных и административных центров, от жилых зон;

1.2. нахождение по отношению к торговым зонам и коридорам (кроме форматов региональных масштабов), визуальная и физическая доступность;

1.3. развитость и удаленность общественного транспорта.

2. Характеристики объекта недвижимости:

2.1. конструктивные и планировочные: низкие потолки, текущее состояние основных конструктивных элементов здания, планировочные решения и комфортность навигации, интерьеры и внешний вид, витрины (для торговых коридоров);

2.2. инженерия и оборудование: достаточная мощность электросети, наличие, тип и состояние вентиляции и кондиционирования, технологии энергосбережения, отсутствие или недостаточность лифтов и эскалаторов (для ТЦ и ТРЦ);

2.3. обеспеченность парковкой;

2.4. профессиональное управление;

2.5. земельный участок: благоустроенность прилегающей территории.

Земельные участки торгово-офисного НЭИ.

1. Местоположение:

Примыкание к главным магистралям и пассажиропотокам;

удаленность от общественного транспорта.

окружающая застройка.

2. Инженерные характеристики:

2.1. близость расположения источников инженерного обеспечения, позволяющих получить необходимый для соответствующего формата и НЭИ объем;

2.2. наличие официально одобренных решений о соответствующих технических подключениях к инженерным сетям;

3. Физические и правовые характеристики:

3.1. Категория земель;

3.2. качество рельефа и грунтов;

3.3. геометрическая форма участка;

Интервалы значений данных факторов приводятся ниже в описаниях расчетов рыночной стоимости объекта оценки (объекта капитального строительства) и стоимости права аренды земельного участка (не является объектом оценки).

3.3.5 Основные выводы относительно рынка торговой недвижимости в городе Волгограде.

Общие комментарии:

1) Информация дана только по предложению качественных площадей и не учитывает естественное убывание ветхого или аварийного фонда.

2) В прогнозах изменения предложения мы учитываем как предложение первичного, так и вторичного рынка в соотношении с изменением спроса.

3) Мы делаем прогнозы на долгосрочный период, но рекомендуем их к использованию только с учетом дополнительных рисков изменения ситуации в будущем, применительных к особенности состояния Российской экономики.

Таблица 6. «Прогнозы развития торговой недвижимости в городе Волгограде»

| Показатели | Офисная | Торговая | Производственно-складская |
|--|--|--|--|
| Ликвидность | Небольшой и средний рост | Средний рост | Небольшой и средний рост |
| Изменение цен на краткосрочную перспективу (до года) | Умеренный рост | Умеренный рост | Небольшой и умеренный рост |
| Изменение цен на среднесрочную перспективу (от 1 до 3 лет) | Умеренный рост, переходящий в небольшой | Умеренный рост, переходящий в небольшой | Небольшой и умеренный рост |
| Изменение цен на долгосрочную перспективу (от 3 лет) | Умеренный средний рост с возможностью активного всплеска | Умеренный средний рост с возможностью активного всплеска | Умеренный средний рост с возможностью активного всплеска |
| Изменение предложения в краткосрочном и среднем периоде | Средний рост | Умеренный средний рост | Стабильность и небольшой рост |
| Изменение предложения в долгосрочном периоде | Средний рост | Умеренный средний рост | Умеренный и средний рост с возможностью активного |

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, 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 имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность - называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Недвижимость – это имущество, которое в большинстве случаев может использоваться не одним, а несколькими способами. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим.

Заклучение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, 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 имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта. Таким образом, в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию.

Определение наиболее эффективного варианта использования земельного участка с существующими объектами капитального строительства базируется на вышеприведенных критериях.

Законодательная разрешенность.

Характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС). Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику. Характер окружения объекта – расположение в жилой зоне города исключает принятие рынком каких-либо производственно-складских функций недвижимости. Внешнее окружение объекта оценки

формируется преимущественно коммерческими и жилыми объектами. Объект оценки изначально был спроектирован и построен как торговый центр и используется в настоящее время собственником в качестве торгового центра.

Таким образом, можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантом использования рассматриваемого объекта капитального строительства является торговое назначение.

Так же законодательно допустимым вариантом использования земельного участка, как незастроенного является его использование под размещение торговых объектов капитального строительства.

Физическая осуществимость

Анализ конструктивных характеристик и физического состояния объекта оценки, показывает, что большая часть оцениваемого объекта представляет собой торговые помещения, конструктивные элементы зданий находятся в хорошем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми инженерными системами, позволяющими осуществлять указанную деятельность.

Объемно-планировочные характеристики и возможность оснащения инженерными коммуникациями делают физически осуществимым использование площадей объекта оценки в качестве торговых.

Анализ планировочных характеристик земельного участка, как незастроенного так же показывает, что физически осуществимо его использование под размещение торгового объекта капитального строительства, в силу того, что территория земельного участка и его окружения запроектирована и приспособлена под размещение торгового объекта.

Экономическая целесообразность

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта оценки.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта оценки, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность использования объекта оценки.

Современная ситуация на рынке недвижимости такова, что наибольшее внимание уделяется небольшим инвестиционным проектам с небольшим периодом освоения, с целью достижения коротких сроков окупаемости и с достаточно быстрым оборотом средств, что уменьшает риск инвестирования. Это говорит об экономической целесообразности с точки зрения рынка владения объектами подобными оцениваемому.

Анализ ценовой информации по объектам торгового назначения показывает, что, во-первых, уровень цен на торговую недвижимость примерно одинаков; это понятно, поскольку для данного типа недвижимости характерны одинаковые требования, которые предъявляются потенциальными покупателями.

Во-вторых, вариация цен объектов торгового назначения в зависимости от отрасли торговли, на которую ориентировано их использование, невелика.

Для использования площадей оцениваемого объекта в качестве производственных, складских или иного назначения, необходимо произвести затраты на переоборудование и реконструкцию здания несоизмеримые со стоимостью объекта оценки.

Поэтому экономически целесообразным является использование объекта оценки по варианту его текущего использования то есть в качестве торгового центра.

Использование земельного участка как незастроенного экономически-целесообразным является его использование под размещение торгового объекта, так как участок расположен в жилой зоне и его использование по иному назначению финансово неоправданно.

Анализируя варианты использования среди возможных альтернативных вариантов использования, я считаю, что оцениваемый объект капитального строительства целесообразно использовать по варианту его текущего использования - в качестве торгового центра.

Земельный участок целесообразно использовать по варианту его фактического использования – под размещение торгового центра.

5 МЕТОДЫ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Основные понятия и термины

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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».

Такое же определение рыночной стоимости дано федеральным стандартом ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 г.

Недвижимость (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком объекты капитального строительства. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Право собственности – согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им,

оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата 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.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 -
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта 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.

Общая характеристика методов оценки.

При проведении оценки, согласно п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256), Оценщик обязан использовать три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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.

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

Обоснование выбора подходов к оценке

Обоснования выбора примененных Оценщиком подходов и методов оценки, в рамках подходов, приведены в соответствующих разделах отчета.

6 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1 Определение стоимости права аренды земельного участка

Первым этапом в данном подходе будет определение стоимости права аренды земельного участка. Это делается для того, что бы сопоставить результаты полученные в других подходах: сравнительном и доходном, так как при оценке объекта капитального строения, который является объектом оценки, определяется только стоимость улучшений.

Для определения стоимости права аренды земельного участка используем сравнительный подход, в рамках которого применим метод количественных корректировок.

Метод количественных корректировок — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором

может находиться искомая стоимость. Поэтому в данном случае применение данного метода является наиболее целесообразным.

Для метода большое значение имеет география оценки. Она определяет границы, где находятся сопоставимые объекты и их потенциальные покупатели. Рынок объекта оценки, как правило, ограничен территорией поселения

Основные этапы метода рыночных сравнений

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

Коммерческие объекты, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр здания, поэтому выбираем единицу сравнения – стоимость за квадратный метр.

Исходя из анализа рынка следует, что основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов оценки являются: местоположение, площадь (размер), назначение, наличие коммуникаций, условия продажи, условия финансирования.

В связи с тем, что данные о сделках с аналогичными объектами оценщику были недоступны, то при отборе объектов аналогов оценщик пользовался данными открытых источников (интернет ресурсы): <http://dom.v1.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://partner-vol.ru/>.

Отбор объектов аналогов оценщиком осуществлялся исходя из максимальной доступных данных об объекте, а именно: о месте расположения, о площади, о цене. Объекты с неполными для анализа данными в выборку не включались.

Объем доступных для оценщика данных приводится далее:

| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Цена, руб. | Источник |
|-------|---|---------------|------------|---|
| 1 | г. Волгоград, Советский район ул. Капитана Новикова | 900 | 3 999 000 | http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/6189.php от 27.01.2016 |
| 2 | г. Волгоград, Дзержинский р-н, ул. Качинцев | 3 650 | 13 000 000 | http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/3426.php от 22.01.2016 |
| 3 | г. Волгоград, Дзержинский р-н, ул. Землячки, 27 | 1 800 | 6 000 000 | http://reality.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemi-volgograd-zemlyachki-ulica-65868139/ от 28.01.2016 |
| 4 | г. Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Маршала Еременко | 700 | 4 900 000 | http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/5768.php от 26.01.2016 |
| 5 | г. Волгоград, р-н Красноармейский | 15 700 | 40 000 000 | http://partner-vol.ru/zemelnye_uchastki от 23.10.2015 |
| 6 | г. Волгоград, Ворошиловский р-н, ул. Рабоче-крестьянская | 830 | 1 700 000 | http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/5948.php от 22.01.2016 |

Удельная стоимость объекта аналога № 6 значительно отличается от средней удельной стоимости остальных объектов-аналогов, поэтому, данный объект-аналог не был включен в расчёты.

Анализируя отличия объектов сравнения от оцениваемых, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения следующих и корректировок:

Описание корректировок:

Скидка на торг. Доступными для анализа являлись цены предложений. Скидка на торг принята в размере – 7,5%, как среднее значение скидки на торг по земельным участкам с назначением под размещение торговых помещений согласно данным ООО «Нстиль Пресс».

«Скидка на торг согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| | Аренда | | | Продажа | | |
|-------------------|---------|----------|---------------------------|---------|----------|---------------------------|
| | Офисная | Торговая | Производственно-складская | Офисная | Торговая | Производственно-складская |
| Скидка на торг, % | до 10% | | | 5-10% | 5-10% | |

Корректировка на дату предложения не применялась так как объекты аналоги были выставлены на продажу в даты близкие к дате оценки.

Корректировки на условия финансирования и условия продажи не применялись, так как в расчете брались цены предложений по объектам

аналогам, что предполагает рыночные условия продажи и финансирования.

Корректировка на назначение. Поправка на назначение объектов аналогов не применялась, так как все объекты аналоги являются земельными участками под размещение капитального строения с торговым назначением, либо под ИЖС.

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

| № | объект аналог Параметр сравнения | объект оценки | | | | | |
|---|---|---------------|------|------------|------|------------|------|
| | | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | Значительная удаленность остановок общественного транспорта (500м) | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 1,10 | 1,10 | 1,20 |
| 2 | Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м) | 0,97 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 3 | Непосредственная близость остановок общественного транспорта (до 50 м) | 0,91 | 0,83 | 1,00 | 0,86 | 1,00 | 1,00 |

Данная корректировка не применялась к объектам-аналогам №1, 2, 3, так как они сопоставимы по данному критерию с объектом оценки, который незначительно удален от остановок общественного транспорта (до 500 м), к объекту аналогу № 4 корректировка применена в размере 0,9, так как он находится в непосредственной близости от остановок, к объекту-аналогу №5 она применялась в размере 1,07, так как данный объект-аналог значительно удален от остановок общественного транспорта (более 500 м).

Корректировка на рельеф и геометрию земельного участка не применялась, так как все земельные участки как и оцениваемый имеют ровный рельеф и прямоугольную геометрию.

Корректировка на окружающую застройку и связанные с ней ограничения не применялась, так как у окружающая застройка как объекта оценки, так и объектов аналогов не ограничивает их использование

Корректировка на размер участка не применялась, так как согласно исследования ООО «Нстиль Пресс» как объект оценки, так и объекты аналоги относятся к категории средних.

Корректировка на размер объекта согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| № | объект аналог Параметр сравнения | объект оценки | | | | | |
|---|--|---------------|------|------------|------|------------|------|
| | | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | Крупный размер (от 50 000 м2) | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | --- | --- |
| 2 | Средний размер (от 3 000 до 50 000 м2) | 0,91 | 0,83 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,25 |
| 3 | Малый размер (до 3 000 м2) | --- | --- | 0,95 | 0,80 | 1,00 | 1,00 |

Корректировка на наличие и качество коммуникаций. Данная корректировка определялась согласно данных приведенных в исследовании ООО «Нстиль Пресс», как среднее между минимальным и максимальным значением поправки для данной категории объекта, которые приведены в таблице ниже.

Корректировка на наличие и качество коммуникаций согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| № | объект аналог Параметр сравнения | объект оценки | | | | | | | |
|---|---|---------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
| | | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | | параметр 4 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | Инженерные коммуникации находятся на удалении от земельного участка | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,25 | 1,30 | 1,35 | --- | --- |
| 2 | Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий) | 0,91 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 1,23 | 1,25 | 1,30 |
| 3 | Инженерные коммуникации есть частично* | 0,77 | 0,74 | 0,96 | 0,81 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,10 |
| 4 | Инженерные коммуникации в наличии все (есть все техусловия) | --- | --- | 0,80 | 0,77 | 0,98 | 0,91 | 1,00 | 1,00 |

К объекту-аналогу № 1 данная корректировка применялась в размере 1,05, так как у этого объекта инженерные коммуникации есть частично, к объектам-аналогам № 3, 4, данная корректировка применялась в размере 1,30, так как на данных участках инженерные коммуникации находятся рядом (нет технических условий).

Корректировка на имущественные права на земельный участок. Данная корректировка определялась согласно данных приведенных в исследовании ООО «Нстиль Пресс». К расчету принималась медиана значений корректировки для данной категории объекта.

Корректировка на имущественные права на земельный участок согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г

| № | объект оценки - право собственности / объект аналог - аренда | объект аналог - аренда | | |
|---|--|------------------------|---------|----------|
| | | минимум | медиана | максимум |
| 1 | ЗУ под коммерч. производ. использ. | 2% | 5% | 10% |
| 2 | ЗУ под пром. использ. | 5% | 7% | 15% |

Корректировка стоимостей предложения и расчет стоимости объекта оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 7. «Расчет стоимости права аренды земельного участка»

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 | Объект аналог 4 | Объект аналог 5 |
|--|----------|--|--|--|--|--|--|
| Характеристика объектов | | адрес: г. Волгоград, Центральный район ул. Комсомольская 3, назначение земли населенных пунктов, рельеф ровный, форма прямоугольная, незначительно удален от остановок, наличие коммуникаций | адрес: г. Волгоград, Советский район ул. Капитана Новикова, под коммерческую застройку, рельеф ровный, форма прямоугольная, незначительно удален от остановок, наличие коммуникаций (частично) | адрес: г. Волгоград, Дзержинский р-н, ул. Качинцев, под строительство коммерческих объектов, рельеф ровный, форма прямоугольная, незначительно удален от остановок, инженерные коммуникации на участке | адрес: г. Волгоград, Дзержинский р-н, ул. Землячки, 27, под строительство объектов общественно-делового значения, рельеф ровный, форма прямоугольная, незначительно удален от остановок, инженерные коммуникации проходят рядом с участком (нет технических условий) | адрес: г. Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Маршала Еременко, для строительства коммерческих объектов, рельеф ровный, форма прямоугольная, расположен близко к остановке, инженерные коммуникации на участке | адрес: г. Волгоград, р-н Красноармейский, рядом с трассой А153, под строительство торгового центра или ИЖК, рельеф ровный, форма прямоугольная, значительно удален от остановок, инженерные коммуникации проходят рядом с участком (нет технических условий) |
| Источник информации | | | http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/6189.php | http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/3426.php | http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-volgograd-zemlyachki-ulica-65868139/ | http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/5768.php | http://partner-vol.ru/zemelnye_uchastki |
| Дата предложения | | | 27.01.2016 | 22.01.2016 | 28.01.2016 | 26.01.2016 | 23.10.2015 |
| Общая площадь⁴ | м2 | 3204 | 900 | 3650 | 1800 | 700 | 15700 |
| Цена сделки/предложения (в том числе НДС) | Руб. | | 3 999 000 | 13 000 000 | 6 000 000 | 4 900 000 | 40 000 000 |

⁴ Площадь земельного участка взята в размере 3 204 кв.м так как площадь земельного участка принадлежащая на праве аренды другому лицу в натуре невыделенна и составляет ничтожно малую величину по сравнению со всей площадью участка.

| | | | | | | | |
|---|---------|---|---|---|---|---|--|
| Удельная стоимость | руб./м2 | | 4 443,33 | 3 561,64 | 3 333,33 | 7 000,00 | 2 547,77 |
| Корректировки | | | | | | | |
| Вид сделки (предложения) | | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже (в аренде) | Предложение к продаже (в аренде) |
| Корректировка (скидка на торг) | % | | 7,5% | 7,5% | 7,5% | 7,5% | 7,5% |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 4 110,08 | 3 294,52 | 3 083,33 | 6 475,00 | 2 356,69 |
| Удаленность от остановок общественного транспорта | | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) | Непосредственная близость к остановкам общественного транспорта (до 50 м) | Значительная удаленность от остановок общественного транспорта (более 500 м) |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,07 |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 4110,08 | 3294,52 | 3083,33 | 5827,50 | 2521,66 |
| Наличие коммуникаций | | Инженерные коммуникации на участке | Инженерные коммуникации есть частично | Инженерные коммуникации на участке | Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий) | Инженерные коммуникации на участке | Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий) |
| Корректировка | | | 1,05 | 1,00 | 1,30 | 1,00 | 1,30 |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 4 315,59 | 3 294,52 | 4 008,33 | 5 827,50 | 3 278,15 |
| Имущественные права на земельный | | Аренда | Собственность | Аренда | Аренда | Собственность | Собственность |

| | | | | | | | |
|--|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| участок | | | | | | | |
| Корректировка | | | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,05 |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 4 110,08 | 3 294,52 | 4 008,33 | 5 550,00 | 3 122,05 |
| Размер участка | м2 | Средний размер (от 2000 до 30000) | Средний размер (от 2000 до 30000) | Средний размер (от 2000 до 30000) | Средний размер (от 2000 до 30000) | Средний размер (от 2000 до 30000) | Средний размер (от 2000 до 30000) |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 4 110,08р. | 3 294,52р. | 4 008,33р. | 5 550,00р. | 3 122,05р. |
| Количество корректировок | | | 3 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| Всего количество корректировок | | 9 | | | | | |
| Разница между общим количеством корректировок и количеством корректировок объекта аналога | | | 6 | 8 | 7 | 7 | 8 |
| Отношение разницы к общему количеству | | | 0,66 | 0,88 | 0,77 | 0,77 | 0,08 |

| | | | | | | | |
|---|---------|----------------|------|------|------|------|------|
| корректировок | | | | | | | |
| Итого общий вес | | 3,19 | | | | | |
| Вес объекта аналога | | | 0,20 | 0,27 | 0,24 | 0,24 | 0,02 |
| Средневзвешенная удельная стоимость | руб./м2 | 27 47,78 | | | | | |
| Стоимость права аренды земельного участка | руб. | 8 803 886,62р. | | | | | |
| Стоимость права аренды земельного участка (с округлением) | руб. | 8 804 000,00р. | | | | | |

Итоговая удельная стоимость права аренды земельного участка определяется как сумма скорректированных удельных стоимостей объектов аналогов помноженных на вес каждого аналога соответственно.

Вес каждого аналога находится в обратной зависимости от количества внесенных корректировок, так как чем меньше внесенных корректировок в удельную стоимость объекта аналога тем объект аналог более близок по своим характеристикам к объекту оценки. Для расчёта веса каждого объекта аналога определим количество внесенных корректировок по каждому объекту аналогу, затем определим общее количество корректировок по всем объектам аналогам. Далее определим отношение разности общего количества корректировок и количества корректировок каждого объекта аналога к общему количеству корректировок. Затем получим вес объектов аналогов путем деления получившихся соотношений по каждому объекту аналогу на общую сумму соотношений.

Таким образом стоимость права аренды земельного участка составляет 8 804 000 рублей.

6.2 Определение стоимости объекта капитального строительства

Стоимость объекта оценки в данном подходе определяется как затраты на производство /замещение за минусом накопленного износа.

На первом этапе определяются затраты на замещение без учета износа и устареваний (ЗтЗ).

Затем определяются затраты на замещение с учётом износа по формуле, которая выглядит следующим образом:

$$ЗтЗ_u = ЗтЗ \times (1 - И_\Sigma)$$

где:

$ЗтЗ_u$ - затраты на замещение с учётом износа и устареваний, руб.;

$ЗтЗ$ - затраты на замещение без учёта износа, руб.;

$И_\Sigma$ – износ и устаревания, определяется в соответствии с формулой:

При определении стоимости замещения объекта имущества использован **метод сравнительной единицы** - оценка на основе показателей стоимости по объектам-аналогам.

Переход к текущим ценам производится с применением индексов цен на работы.

Основная формула настоящего расчета:

$$С_3 = С_{ан.} \times K_o \times V \times И_о/И_б \times K_{пп} \times K_{ки}$$

где:

$С_{сз}$ - сумма затрат на создание нового объекта на дату оценки;

$С_{ан.}$ - удельное значение базисного показателя суммы затрат на создание объекта;

V - объемно-планировочная характеристика объекта (объем, общая площадь, протяженность и др.);

$И_б, И_о$ - индексы изменения цен для даты информации о цене аналога и даты оценки для региона где расположен объект оценки;

K_o – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между объектом оценки и аналогом (конструктив, планировка и т.п.)

$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя – компенсация за использование средств инвестора в течение срока работ.

$K_{ки}$ – коэффициент, учитывающий затраты на косвенные издержки

– ООО «Правовой центр ЮФО», г. Волгоград, ул. 95-й Гвардейской Дивизии, д.2, тел/факс: (8442) 594302

В качестве аналогов для расчета взяты объекты (по УПВС), имеющие одинаковые конструктивные элементы.

Расчёт общего коэффициента

| Показатели | Значения |
|---|----------|
| Поправочный коэффициент к 3-му климатическому району ⁵ | 1,03 |
| Коэффициент удорожания стоимости строительства за период с 1969 по 1984 г.г. ⁶ | 1,22 |
| Коэффициент удорожания стоимости строительства за период с 1984 по 1991 г.г. ⁷ | 1,74 |
| Коэффициент удорожания стоимости строительства за период с 1991 по 1 кв. 2000 г.г. ⁸ | 10,87 |
| Коэффициент удорожания стоимости строительства за период с 1 кв. 2000 по дату оценки ⁹ . | 6,316 |
| Коэффициент учитывающий долю косвенных затрат на строительство 1969г. ¹⁰ | 1,044 |
| Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя ¹¹ | 1,1 |
| Общий коэффициент | 172,39 |

Расчёт стоимости улучшений

| Наименование объекта капитального строительства | Нежилое помещение (здание торгово-развлекательного комплекса) |
|--|---|
| Литера | А |
| Год ввода в эксплуатацию/ выпуска (год) | 2008 |
| Инвентаризационная стоимость, руб. | - |
| Единица измерения, куб.м, кв.м., км.,м, шт | 68 178,1 |
| Сборник УПВС | Сб.36, отд. 1, т. 10 |
| Стоимость единицы измерения по сборнику УПВС, руб. | 24,1 |
| Затраты в ценах 1969 г, руб. | 1 643 092 |
| Затраты в ценах 2015г., руб. | 373 235 788 |

Следующим этапом будет определение физического износа и устареваний объекта капитального строительства.

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}})$$

⁵ Письмо Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г.

⁶ Письмо Госстроя СССР № 14Д от 06.09.1990г.

⁷ Письмо Госстроя СССР № 15Д от 12.09.1990г.

⁸ Индексы цен в строительстве. № 69. Волгоград, 2012г.

⁹ <http://www.vooroo.ru/indeksy-tsen.html>

¹⁰ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Кнорус, 2010г.

¹¹ Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости».

где:

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

$I_{\text{фун}}$ - функциональное устаревание;

$I_{\text{э}}$ - экономическое устаревание.

Расчет износа и устареваний

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Существуют следующие методы расчета физического износа зданий: нормативный; стоимостный; метод срока жизни.

Определим износ объекта капитального строительства методом срока жизни, так как данный метод наиболее подходит для определения износа строений на ретроспективную дату, так как у оценщика нет достаточных сведений о состоянии конструктивных элементов на дату оценки.

Метод срока жизни заключается в анализе соотношения возраст/срок службы объекта, используя обычный срок службы и возраст для получения величины, выраженной в процентах и показывающей, какая часть жизни была выработана.

Износ может быть как исправимый, так и неисправимый.

Исправимый физический износ представляет собой затраты на ремонт объекта, необходимые для его эффективного использования, оправданные с экономической точки зрения. Определяется исходя из стоимости работ необходимых для доведения всех элементов до состояния пригодного к эксплуатации.

Неисправимый физический износ вызван естественным процессом старения конструктивных элементов.

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичного энергетического комплекса.

Снижение привлекательности объектов оценки вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Исходя из причин, которыми вызывается этот вид износа, выделяют моральный и технологический износ.

Функциональное устаревание в ходе проведения оценки не выявлено, а поэтому его значение принимаем равным 0.

Экономическое устаревание — относительная потеря стоимости обусловленная негативным влиянием внешних факторов: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции, инфляция, законодательные ограничения, факторы окружающей среды.

Экономическое устаревание в ходе проведения оценки не выявлено, а поэтому его значение принимаем равным 0.

Физический износ конструктивных элементов объекта капитального строительства определен методом срока жизни на основании Приказа Госстроя СССР № 147 от 08.09.1964.

Расчёт физического износа объекта капитального строительства литер А

| № п/п | Конструктивный элемент | Удельный вес элемента (в % по сборнику) | Срок службы элементов на дату оценки, лет | Экономический срок жизни элементов, Приказ Госстроя | Процент износа Госстрой |
|-------|--|---|---|---|-------------------------|
| 1 | Фундаменты | 4,00% | 8,0 | 150,0 | 5,3% |
| 2 | Стены | 27,00% | 8,0 | 150,0 | 5,3% |
| 4 | Перекрытия | 19,00% | 8,0 | 150,0 | 5,3% |
| 5 | Крыша | 5,00% | 8,0 | 150,0 | 5,3% |
| 6 | Полы | 5,00% | 8,0 | 60,0 | 13,3% |
| 7 | Проемы | 13,00% | 8,0 | 60,0 | 13,3% |
| 9 | Отделочные работы | 3,00% | 8,0 | 50,0 | 16,0% |
| 11 | Внутренние санитарно - технические и электротехнические устройства | 15,00% | 8,0 | 27,0 | 29,6% |
| 12 | Прочие работы | 9,00% | 8,0 | 30,0 | 26,7% |
| Итого | | 100,00% | | | 12,7% |

Расчёт стоимости объекта капитального строительства с учетом износа и устареваний

| Наименование объекта капитального строительства | Нежилое помещение (здание торгово-развлекательного комплекса) |
|--|---|
| Затраты в ценах 2015г., руб. | 373 235 788 |
| Износ физический, % | 12,66% |
| Экономическое устаревание, % | 0,00% |
| Функциональное устаревание, % | 0,00% |
| Износ и устаревания, % | 12,66% |
| Затраты с учетом износа и устареваний, руб. | 325 992 432 |
| Стоимость 996/1000 доли объекта недвижимости, руб. | 324 688 000 |

Стоимость единого объекта недвижимости, определяется как сумма стоимостей объекта капитального строительства (объект оценки) и стоимости права аренды земельного участка:

$$324\ 688\ 000 + 8\ 804\ 000 = 333\ 492\ 000 \text{ рублей}$$

7 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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.

Для определения стоимости объекта оценки используем метод рыночных корректировок.

Основные характеристики данной методики описаны выше.

При продаже торговых объектов капитального строительства участники рынка обычно используют стоимость за квадратный метр площади помещения, поэтому оценщиком в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за квадратный метр.

Исходя из анализа рынка следует, что основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов оценки являются: местоположение, площадь (размер), назначение, наличие коммуникаций, условия продажи, условия финансирования, состояние, в котором находится объект оценки.

В связи с тем, что данные о сделках с аналогичными объектами оценщику были недоступны, то при отборе объектов аналогов оценщик пользовался данными открытых источников: газета «Домино. Недвижимость», интернет-ресурс <https://www.avito.ru/volgograd/>.

Так как на момент оценки на рынке не было представлено ни одного торгового центра, то выборка объектов аналогов формировалась объектами аналогичного назначения с наиболее большими площадями.

Отбор объектов аналогов оценщиком осуществлялся исходя из максимальности доступных данных об объекте, а именно: о месте расположения, о площади, о цене. Объекты с неполными для анализа данными в выборку не включались.

Объем доступных для оценщика данных приводится далее:

| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Цена, руб. | Источник |
|-------|--|---------------|-------------|--|
| 1 | г. Волгоград, Ворошиловский р-н, ул. Козловская, 55 | 209 | 10 500 000 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_209_m_279078986 от 18.01.2016 г. |
| 2 | г. Волгоград, Дзержинский р-н, Бульвар победы | 190 | 10 100 000 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_magazina_pl_190_m_1_et_otd_vh_od_v_dzerzh_200585517 от 12.01.2016 г. |
| 3 | г. Волгоград, Ворошиловский р-н, ул. Рабоче-крестьянская, 9М | 390 | 22 000 000 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_390_m_519324266 от 12.01.2016 г. |
| 4 | г. Волгоград, Дзержинский р-н, пр-т Жукова, 74а | 2 050 | 100 000 000 | http://volgograd.afy.ru/object/torg-sale/800200200.html от 04.01.2016 г. |
| 5 | г. Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Хользунова, 36/2 | 160 | 7 500 000 | http://volgograd.afy.ru/object/torg-sale/800142591.html от 25.11.2015 г. |

Анализируя отличия объектов сравнения от оцениваемых, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения следующих поправок:

Описание корректировок:

Скидка на торг. Доступными для анализа являлись цены предложений. Скидка на торг принята в размере – 7,5%, как среднее значение скидки на торг по торговым помещениям согласно данных ООО «Нстиль Пресс».

Скидка на торг согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| | Аренда | | | Продажа | | |
|-------------------|---------|----------|---------------------------|---------|----------|---------------------------|
| | Офисная | Торговая | Производственно-складская | Офисная | Торговая | Производственно-складская |
| Скидка на торг, % | до 10% | | | 5-10% | 5-10% | |

Корректировка на дату предложения не применялась так как все объекты аналоги были выставлены на продажу в даты близкие к дате оценки.

Корректировки на условия финансирования и условия продажи не применялись, так как в расчете брались цены предложений по объектам аналогам, что предполагает рыночные условия продажи и финансирования.

Корректировка на назначение. Корректировка на назначение объектов аналогов не применялась, так как все объекты аналоги являются объектами недвижимости коммерческого назначения.

Все предложения указаны без НДС, поэтому поправка на данный фактор не применялась

Корректировка на окружающую застройку и связанные с ней ограничения. Эта корректировка рассчитывалась как среднее значение по минимальному и максимальному параметру для каждого аналога согласно классификации ООО «Нстиль Пресс» приведенной в таблице ниже.

Корректировка на окружающую застройку и связанные с ней ограничения согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| № | объект аналог Параметр сравнения | объект оценки | | | | | |
|---|---|---------------|------|------------|------|------------|------|
| | | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | окружающая застройка существенно ограничивает разрешенное использование | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 1,10 | 1,10 | 1,15 |
| 2 | окружающая застройка частично ограничивает разрешенное использование | 0,97 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,12 |
| 3 | окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | 0,91 | 0,87 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 |

Все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на размер объекта. Данная корректировка определялась согласно данным приведенных в исследовании ООО «Нстиль Пресс», как минимальное значение корректировки для данной категории объекта, которые приведены в таблице ниже:

Корректировка на размер объекта согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| № | объект аналог | объект оценки | | | | | |
|---|--|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | |
| | Параметр сравнения | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | Крупный размер (200 - 250 до 2000) | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,12 | 1,20 |
| 2 | Средний размер (от 40-50 до 200 - 250 м ²) | 0,95 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,14 |
| 3 | Малый размер (до 40-50м ²) | 0,89 | 0,83 | 0,98 | 0,88 | 1,00 | 1,00 |

Корректировка на этажность объекта. Данная корректировка определялась согласно данным приведенных в исследовании ООО «Нстиль Пресс», как среднее между минимальным и максимальным значением поправки для данной категории объекта, которые приведены в таблице ниже. Так как у объекта оценки имеются площади второго этажа и выше и объект аналог №3 имеет второй этаж, а остальные аналоги имеют только первые этажи, то необходимо скорректировать стоимость всех объектов аналогов на этажность. Площадь помещений второго и последующих этажей объекта оценки составляет 12 680 кв.м, площадь второго этажа объекта аналога № 3 составляет 130 кв.м. Отношение площади 2-го и последующего этажей к общей площади вычисляется путем деления площади 2-го этажа и последующих на общую площадь объекта и составляет у объекта оценки 0,84, у объекта-аналога №3 отношение площадей равно 0,33, у объектов-аналогов № 1, 2, 4, 5 оно равно 0.

Далее находим разность соотношений площадей. Данная величина равняется разности отношения площади 2-го этажа к общей площади объекта оценки за вычетом отношения площади 2-го этажа к общей площади объекта - аналога. Для объектов-аналогов № 1, 2, 4, 5 она составляет 0,84. Для объекта - аналога №3 составляет 0,50.

Стоимость доли корректируемой площади находится путем перемножения скорректированной стоимости объекта на разность соотношений площадей.

Далее находим величину корректировки, затем вычисляем стоимость объекта аналога (скорректированную), далее определяем скорректированную удельную стоимость объектов аналогов.

Таким же образом производим расчёт корректировки на наличие цоколя/подвала. Так как на дату оценки подвал оцениваемого объекта принадлежит другому лицу, то нами условно принято отсутствие у объекта оценки подвала.

Величина корректировки стоимости доли корректируемой площади применялась согласно исследования ООО «Нстиль Пресс» согласно таблицы приведенной ниже.

Корректировка на этажность объекта согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| № | объект аналог | объект оценки | | | | | | | |
|---|--------------------|---------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
| | Параметр сравнения | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | | параметр 4 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | подвал | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,15 | 1,17 | 1,20 | --- | --- |
| 2 | цоколь | 0,95 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,14 | 1,15 | 1,20 |
| 3 | 2 этаж и выше | 0,85 | 0,83 | 0,98 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,18 |
| 4 | 1 этаж | --- | --- | 0,87 | 0,83 | 0,99 | 0,85 | 1,00 | 1,00 |

Объект оценки, как и объекты сравнения, находятся в рабочем состоянии, корректировки по данному фактору не применялись.

Корректировка на положение и узнаваемость в коридорах города согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| Торговля | | | | | | | | | |
|----------|--|---------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
| № | объект аналог | объект оценки | | | | | | | |
| | Параметр сравнения | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | | параметр 4 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | Расположение внутри квартала | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,35 | 1,38 | 1,50 | -- | -- |
| 2 | Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам | 0,83 | 0,74 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,25 | 1,35 | 1,50 |
| 3 | Расположение на красной линии в основных коридорах районного значения | 0,72 | 0,67 | 0,98 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,08 | 1,47 |
| 4 | Расположение на красной линии в коридорах города или основных коридорах района | -- | -- | 0,74 | 0,67 | 0,93 | 0,68 | 1,00 | 1,00 |

Данная корректировка применялась к объектам-аналогам № 1,2, в размерах 1,17 и 1,05. Остальные объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на развитость и удаленность общественного транспорта согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| Развитость и удаленность общественного транспорта Офисы, Торговля, ЗУ под коммерч. производ. использ. | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|------|------------|------|------------|------|-----|------|
| № | объект аналог | объект оценки | | | | | | | |
| | Параметр сравнения | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | | | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | Значительная удаленность остановок общественного транспорта (500м) | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 1,10 | 1,10 | 1,20 | | |
| 2 | Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м) | 0,97 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 | | |
| 3 | Непосредственная близость остановок общественного транспорта (до 50 м) | 0,91 | 0,83 | 1,00 | 0,86 | 1,00 | 1,00 | | |

Корректировка на район расположения. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных приведенных в исследовании ООО «Нстиль пресс». Так как объект оценки находится в Центральном районе, а аналоги находятся в Ворошиловском, Дзержинском, Краснооктябрьском районах, то поправка определится как соотношение средних цен на торговую недвижимость в Центральном районе к средним ценам на недвижимость в других районах

| Район | Встроенные магазины | | Маркеты | | Средняя стоимость торговой недвижимости руб. | Соотношение средних цен |
|---------------------------------|---------------------|----------------|---------------|----------------|---|-------------------------|
| | минимум, руб. | максимум, руб. | минимум, руб. | максимум, руб. | | |
| <i>Ворошиловский до полотна</i> | 80 000 | 150 000 | 40 000 | 120 000 | 97 500 | 1,18 |
| Дзержинский | 60 000 | 120 000 | 40 000 | 100 000 | 80 000 | 1,44 |
| Краснооктябрьский | 45 000 | 100 000 | 40 000 | 80 000 | 71 250 | 1,61 |
| Центральный до полотна | 90 000 | 200 000 | 50 000 | 120 000 | 115 000 | - |

Корректировка стоимостей предложения и расчет стоимости объекта оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 8. «Расчёт стоимости объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода»

| Элемент сравнения | Ед.изм. | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 | Объект аналог 4 | Объект аналог 5 |
|---|------------------------------|--|---|---|---|---|--|
| Характеристики | Нежилое помещение (торговое) | адрес: г.Волгоград, Центральный р-н, ул Комсомольская, 3 | адрес: г. Волгоград, Ворошиловский р-н, ул. Козловская, 55, одноэтажное, назначение - нежилое, незначительная удаленность от остановок, окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | адрес: г. Волгоград, Дзержинский р-н, Бульвар победы, одноэтажное, назначение нежилое, незначительная удаленность от остановок, окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | адрес: г. Волгоград, Ворошиловский р-н, ул. Рабоче- крестьянская, 9М, двухэтажное+цоколь, назначение нежилое, непосредственная близость остановок, окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | адрес: г. Волгоград, Дзержинский р-н, пр-т Жукова, 74а, одноэтажное, назначение нежилое, незначительная удаленность от остановок, окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | адрес: г. Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Хользунова, 36/2, ВНП, одноэтажное, назначение - нежилое, незначительная удаленность от остановок, окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование |
| Источник информации | | | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_209_m_279078 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_magazina_pl_190_m_1_et_otd_vhod_v_dzerzh_200585517 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_390_m_51932426 | http://volgograd.afy.ru/object/torg-sale/800200200.html | http://volgograd.afy.ru/object/torg-sale/800142591.html |
| Дата предложения | | | 12.01.2016 | 12.01.2016 | 12.01.2016 | 04.01.2016 | 25.11.2015 |
| Общая площадь | м2 | 15 506,30 | 209 | 190 | 390 | 2 050 | 160,00 |
| Цена сделки/предложения (в том числе НДС) | Руб. | | 10 500 000,00р. | 10 100 000,00р. | 22 000 000,00р. | 100 000 000,00р. | 7 500 000,00р. |
| Удельная стоимость | руб./м2 | | 50 239,23р. | 53 157,89р. | 56 410,26р. | 48 780,49р. | 46 875,00р. |
| Корректировки | | | | | | | |
| Вид сделки (предложения) | | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| Корректировка (скидка на торге) | % | | 7,5% | 7,5% | 7,5% | 7,5% | 7,5% |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------|--|--|--|---|---|---|
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 46 471,29р. | 49 171,05р. | 52 179,49р. | 45 121,95р. | 43 359,38р. |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 46 471,29р. | 49 171,05р. | 52 179,49р. | 45 121,95р. | 43 359,38р. |
| Поправка на окружающую застройку | | Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование | Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 46 471,29р. | 49 171,05р. | 52 179,49р. | 45 121,95р. | 43 359,38р. |
| Размер объекта | | Крупный (от 2000 м. кв.) | Средний (от 40-50 кв. м. до 200-250 кв. м.) | Средний (от 40-50 кв. м. до 200-250 кв. м.) | Крупный (от 200-250 до 2000 м. кв.) | Крупный (от 2000 м. кв.) | Средний (от 40-50 кв. м. до 200-250 кв. м.) |
| Корректировка | | | 0,89 | 0,89 | 1,00 | 1,00 | 0,89 |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 41 359,45р. | 43 762,24р. | 52 179,49р. | 45 121,95р. | 38 589,84р. |
| Скорректированная стоимость объекта | руб. | | 8 644 125,00р. | 8 314 825,00р. | 20 350 000,00р. | 92 500 000,00р. | 6 174 375,00р. |
| Положение в коридорах и узнаваемость | | Расположение на красной линии в коридорах города | Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам | Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам | Расположение на красной линии в основных коридорах районного значения | Расположение на красной линии в основных коридорах районного значения | Расположение на красной линии в основных коридорах районного значения |
| Корректировка | | | 1,24 | 1,40 | 1,40 | 1,24 | 1,24 |

| | | | | | | | |
|---|------|---|---|---|--|---|---|
| Скорректированная стоимость объекта | руб. | | 10 718 715,00р. | 11 640 755,00р. | 28 490 000,00р. | 114 700 000,00р. | 7 656 225,00р. |
| Удаленность от остановок общественного транспорта | | Незначительная удаленность от остановок об (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок об (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок об (до 500 м) | Непосредственная близость остановок общественного транспорта (до 50 м) | Незначительная удаленность от остановок об (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок об (до 500 м) |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость объекта | руб. | | 10 718 715,00р. | 11 640 755,00р. | 27 635 300,00р. | 114 700 000,00р. | 7 656 225,00р. |
| Район расположения | руб. | Центральный | Ворошиловский | Дзержинский | Ворошиловский | Дзержинский | Краснооктябрьский |
| Корректировка | | | 1,18 | 1,44 | 1,18 | 1,44 | 1,61 |
| Скорректированная стоимость объекта | руб. | | 12 648 083,70р. | 16 762 687,20р. | 32 609 654,00р. | 165 168 000,00р. | 12 326 522,25р. |
| Скорректированная удельная стоимость | | | 60 517,15р. | 88 224,67р. | 83 614,50р. | 80 569,76р. | 77 040,76р. |
| Наличие отдельного входа | | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость объекта | руб. | | 12 648 083,70р. | 16 762 687,20р. | 32 609 654,00р. | 165 168 000,00р. | 12 326 522,25р. |
| Инженерная инфраструктура | | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | | | |
|---|------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Скорректированная стоимость объекта | руб. | | 12 648 083,70р. | 16 762 687,20р. | 32 609 654,00р. | 165 168 000,00р. | 12 326 522,25р. |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./кв. м | | 60 517,15р. | 88 224,67р. | 83 614,50р. | 80 569,76р. | 77 040,76р. |
| Поправка на этаж | | 2й этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж | 2й этаж и выше | 1 этаж | 1 этаж |
| Площадь в торгового и последующего этажей | | 12 980,10 | 0 | 0 | 130 | 0 | 0 |
| Отношение площади в торгового и последующего этажей к общей площади | | 0,84 | 0 | 0 | 0,33 | 0 | 0 |
| Разность соотношений площадей | | | 0,84 | 0,84 | 0,50 | 0,84 | 0,84 |
| Стоимость доли корректируемой площади | | | 10 587 528,37р. | 14 031 803,60р. | 16 427 186,19р. | 138 259 749,70р. | 10 318 353,92р. |
| Корректировка согласно исследования Нстиль | | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная стоимость доли площади | | | 8 575 897,98р. | 11 365 760,91р. | 13 306 020,82р. | 111 990 397,26р. | 8 357 866,68р. |
| Величина корректировки | | | 2 011 630,39р. | 2 666 042,68р. | 3 121 165,38р. | 26 269 352,44р. | 1 960 487,25р. |

| | | | | | | | |
|--|------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------|
| Скорректированная стоимость объекта | | | 10 636 453,31р. | 14 096 644,52р. | 29 488 488,62р. | 138 898 647,56р. | 10 366 035,00р. |
| Скорректированная удельная стоимость | руб. | | 50 892,12р. | 74 192,87р. | 75 611,51р. | 67 755,44р. | 787,72р. ⁶⁴ |
| Поправка на наличие цоколя/подвала | | Нет | Нет | Нет | Цоколь | Нет | Нет |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 |
| Площадь цоколя | | 0 | 0,00 | 0,00 | 130,00 | 0,00 | 0,00 |
| Стоимость площади цоколя | | | - | - | 9 829 496,21р. | - | - |
| Скорректированная стоимость цоколя | | | - | - | 10 026 086,13р. | - | - |
| Поправка | | | - | - | 196 589,92р. | - | - |
| Стоимость объекта | руб. | | 10 636 453,31р. | 14 096 644,52р. | 29 685 078,55р. | 138 898 647,56р. | 10 366 035,00р. |
| Скорректированная удельная стоимость объекта | руб./ кв.м | | 50 892,12р. | 74 192,87р. | 76 115,59р. | 67 755,44р. | 76 115,59р. |
| Количество в несенных корректировках | | | 5 | 5 | 6 | 4 | 5 |
| Общее количество в несенных корректировках | | 25 | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Разность между общим количеством корректировок и корректировка ми аналога | | | 20 | 20 | 19 | 21 | 20 |
| Соотношение между разностью и общим количеством корректировок | | | 0,80 | 0,80 | 0,76 | 0,84 | 0,80 |
| Сумма | | 4,00 | | | | | |
| Вес аналога | | | 0,2000 | 0,2000 | 0,1900 | 0,2100 | 0,2000 |
| Средневзвешенная удельная стоимость | руб./м2 | 68 930,72р. | | | | | |
| Стоимость объекта оценки | руб. | 1 068 860 390,76р. | | | | | |
| Стоимость объекта оценки с учетом округления | | 1 068 860 000,00р. | | | | | |
| Стоимость (996/1000) объекта оценки | | 1 064 584 560,00р. | | | | | |

Удельную стоимость квадратного метра объекта оценки рассчитаем как сумму скорректированных удельных стоимостей объектов аналогов помноженных на вес каждого аналога соответственно. Вес каждого аналога находится в обратной зависимости от количества внесенных корректировок, так как чем меньше внесенных корректировок в удельную стоимость объекта аналога тем объект аналог более близок по своим характеристикам к объекту оценки. Для расчёта веса каждого объекта аналога определим количество внесенных корректировок по каждому объекту аналогу, затем определим общее количество корректировок по всем объектам аналогам. Далее определим отношение разности общего количества корректировок и количества корректировок каждого объекта аналога к общему количеству корректировок. Затем получим вес объектов аналогов путем деления получившихся соотношений по каждому объекту аналогу на общую сумму соотношений.

Таким образом стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составит, с учетом округления 1 064 585 000 рублей. Корректировка на стоимость права аренды земельного участка проводится в разделе «Согласование результатов оценки».

8 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.13 ФСО №1).

В основе доходного подхода лежит рассмотрение объекта недвижимости в качестве инвестиционного товара — финансового актива, т. е. делается предположение об инвестиционной мотивации приобретения прав собственности на этот объект. С указанной точки зрения, объект недвижимости рассматривается, как способный приносить доход капитальный ресурс, а функционирование доходного актива включает в себя три основных этапа: покупку, владение в течение некоторого периода времени и перепродажу объекта по окончании этого периода (либо владение в течение всей экономической жизни актива). Эти этапы должны обеспечить инвестору доход на вложенный капитал и полный возврат инвестированных средств.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни, в стоимость.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования. Эти методы отличаются по способам построения потоков дохода и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость.

Метод прямой капитализации - основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого прогнозного года в стоимость путем деления на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях годовых чистых доходов и стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Этот метод в российской оценочной практике применяется редко из-за недоступности информации о доходах и расходах, которая является в большинстве случаев коммерческой тайной.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление потока доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза. При реализации этого подхода в отношении чистых доходов для каждого года прогнозного периода выполняется постатейный расчет для оценки денежного потока каждого года в явном виде. В том случае, если оцениваемый период владения собственностью меньше остаточного срока экономической жизни, делается прогноз относительно стоимости перепродажи актива в конце периода владения. Все потоки доходов дисконтируются к текущему моменту времени по соответствующей норме отдачи на капитал (ставке дисконтирования).

Метод капитализации по расчетным моделям предназначен для оценки регулярно изменяющихся потоков доходов и представляет собой конечное алгебраическое выражение, являющееся функцией дохода первого года, известной тенденции его изменения в будущем и коэффициента капитализации, построенного на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата. Оценка с помощью расчетных моделей предполагает построение модели, в которой доходы изменяются регулярным образом, т.е. их изменение может быть описано некоторым математическим выражением.

Выбор метода капитализации и модели построения ставки капитализации

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки №1 « Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256) оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках доходного подхода мы использовали метод капитализации по расчетным моделям, который основывается на формулах, построенных на базе тенденции изменения дохода в будущем и коэффициента капитализации. В этом случае коэффициент капитализации строится на основе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата. Оценка с помощью расчетных моделей предполагает построение модели, в которой доходы изменяются регулярным образом, т. е. их изменение может быть описано некоторым математическим выражением

Применим для расчета коэффициента капитализации общую модель с учетом повышения стоимости капитала. В соответствии с данной моделью по некоторым инвестициям ожидается повышение стоимости первоначально вложенного капитала. В подобных случаях реверсия, получаемая при перепродаже актива, не только может обеспечить возврат капитала, но и принесет дополнительный доход. Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. К таковым активам относятся, в том числе новые и относительно новые улучшения ЗУ, имеющие прибыль предпринимателя при строительстве.

Формула модели с учетом повышения стоимости капитала

$$R = Y - \Delta * SFF(Y, n),$$

где: Y - ставка дисконта;

n - период владения (время повышения стоимости актива);

Δ - вероятное процентное изменение стоимости объекта в течение периода владения;

SFF - коэффициент фонда возмещения - 3-я-функция сложного процента, рассчитывается по следующей формуле:

$$SFF(n,i) = i / ((1+i)^n - 1),$$

где i – ставка дохода при формировании фактора фонда возмещения,

n - период владения (время повышения стоимости актива).

При этом одним из условий применения данной модели является: $i=Y$.

Расчет коэффициента капитализации.

Рассчитаем первую составляющую формулы расчета ставки капитализации - ставки дисконтирования или нормы отдачи на капитал.

С математической точки зрения ставка дисконтирования есть ставка процента, которая используется для перевода будущих денежных потоков в их стоимость.

С экономической точки зрения ставка дисконтирования есть минимальная норма прибыли, на которую может рассчитывать инвестор, вкладывая деньги в доходный актив. Чем выше степень риска получения дохода от актива, тем выше ставка дисконта. Таким образом, в соответствии с принципом альтернативности инвестиций,

ставка дисконтирования базируется на безрисковой ставке (некоторой минимальной прибыли) и премиях за различные виды риска. Безрисковая ставка есть мера минимальной стоимости денег как капитала во времени.

Для выведения ставки дисконтирования в российской практике принято использовать модель кумулятивного накопления рисков, согласно которому ставка дисконтирования представляет собой сумму безрисковой ставки - некоторой минимальной нормы отдачи на инвестиции плюс суммарный риск, характерный для оцениваемого объекта инвестирования, зависящий от его конкретного состояния и перспективы развития. Таким образом, формула кумулятивного построения для нормы отдачи на капитал записывается следующим образом:

$$Y = Y_{fr} + \sum r_i$$

В качестве безрисковой нормы инвестирования Оценщиком принята эффективная доходность к погашению суверенных облигаций, эмитируемых Министерством финансов РФ - ОФЗ. По состоянию на дату оценки доходность облигаций на среднесрочную перспективу составила 11,7 % годовых.¹²

В соответствии с теорией оценки, к безрисковой ставке следует прибавить риски (премии), связанные с риском владения объектом недвижимости. Эти риски отражаются в виде компонент общей нормы отдачи. Необходимо отметить, что каждая из этих компонент является чисто теоретическим понятием, поскольку прямые рыночные индикаторы, позволяющие их определить точно, отсутствуют. Поэтому оценщик может лишь выработать субъективное, но основанное на здравом смысле суждение относительно величины этих поправок.

Поправки назначаются субъективно и соотносятся с величиной безрисковой ставки. Оценочная литература рекомендует назначать премии в диапазоне от 0 до 5, при этом, чем больше премия, тем больше риск.

Премия за риск инвестирования в недвижимость

Учитывает вероятность неполучения прибылей и не возмещения первоначально вложенных средств, которая соответствует размещению капитала в данном регионе.

Поскольку премия за страновой риск уже заложена в безрисковой ставке, премия за региональный риск связана с риском инвестирования в данном регионе.

Оценщик использовал рейтинг российских регионов, публикуемый рейтинговым агентством «Эксперт РА» (http://raexpert.ru/rankingtable/?table_folder=/region_dimat2013/main) Инвестиционный рейтинг Волгоградской области 3В1, средневзвешенный индекс риска региона - 0,285, min - 0,163 для Белгородской области, max индекс риска - 0,602 – Республика Тыва. Присваиваем премию за региональный риск 5% для максимального индекса риска 0,602, тогда для Волгоградской области с индексом 0,277 премия за региональный риск составит 1,39%.

Компенсация за низкую ликвидность

Учитывает потенциальную возможность инвестора реализовать на рынке имущественные права. Т.е размер данной премии зависит от характера и объема спроса на данный объект.

Расчет поправки определяется по формуле:

$$P_{лик} = (R_6 * L) / Q$$

¹² http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?PrId=gkoofz_mr

$P_{лик}$ – премия за низкую ликвидность;
 R_b - безрисковая ставка;
 L - период экспозиции (в месяцах);
 Q - общее количество месяцев в году.

По данным риэлтерских агентств, публикуемых в сборнике «Исследование рынка коммерческой недвижимости Волгограда» (ООО «Нстиль пресс»), срок экспозиции для данного типа недвижимости в Волгограде, его базовая величина составляет 4 месяца, максимум 12 месяцев, средняя 6 месяцев. При этом для профессиональных объектов подразумевается время, необходимое для продажи такового. Принимая во внимание местоположение, тип объекта оценки, срок экспозиции будет около 6 месяцев, тогда поправка на недостаточную ликвидность составит:

$$P_{лик} = (7,96 * 6) / 12 = 3,98$$

Премия за риск инвестиционного менеджмента (риски управления) Премия за инвестиционный менеджмент - чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Четкой градации в методической литературе нет. Основной предпосылкой, при определении уровня риска является сложность управления объектом недвижимости. На практике премия за риск инвестиционного менеджмента определяется в диапазоне от 0 до 5% экспертно, поэтому возьмём среднее значение премии за риск инвестиционного менеджмента равное 2,5%.

Таблица 9. «Определение коэффициента капитализации»

| Наименование показателя | Значение |
|--|---------------|
| Безрисковая процентная ставка i , % | 11,7 |
| Компенсация за риск инвестирования в недвижимость в регионе, % | 1,38952164 |
| Компенсация за низкую ликвидность, % | 5,856947608 |
| Премия за риск инвестиционного менеджмента, % | 2,5 |
| Ставка дисконта, (=ставка дохода при формировании факта фонда возмещения) % | 21,44% |

Для расчёта коэффициента капитализации по общей модели с учетом повышения стоимости капитала возьмём прогнозный период владения равный 5 годам.

Определим коэффициент фонда возмещения:

$$SFF(n,i) = i / ((1+i)^n - 1) = 0,1306,$$

где i – ставка дохода при формировании фактора фонда возмещения, в нашем случае равна ставке дисконта – 21,44 %,

n - период владения (время повышения стоимости актива) – 5 лет.

Далее определим вероятное процентное изменение стоимости объекта в течение периода владения по формуле:

$$\Delta = (1 + i_{\text{инф}})^n * (1 - i_{\text{изн}})^n - 1 = 0,537,$$

Где $i_{\text{инф}}$ – показатель инфляции за год, согласно прогноза Минэкономразвития на дату оценки составил 11 %, ¹³

$i_{\text{изн}}$ – норма увеличения износа за год, для данного объекта недвижимости экспертно принимаем равной 2 %,

n – прогнозный период владения равен 5 годам.

Таким образом коэффициент капитализации равен:

$$R = 0,2144 - 0,1306 * 0,537 = 0,14416$$

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода традиционно для практики оценки недвижимости проводится в несколько последовательных этапов, на которых рассчитываются различные уровни дохода. Таких уровней три: потенциальный валовой доход (PGI), действительный валовой доход (EGI) и, наконец, чистый операционный доход (NOI), который и является ключевым фактором стоимости доходной недвижимости.

На первом этапе рассчитывается потенциальный валовой доход (PGI). Этот доход определяется как максимальная возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года (после даты оценки) - при наиболее эффективном коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта. Потенциальный валовой доход PGI рассчитывается в предположении 100%-ной занятости объекта.

Потенциальный валовой доход (PGI) включает в себя четыре составляющих ¹⁴:

- контрактную годовую арендную плату - выплаты по договорам аренды, остающиеся действующими в течение всего или части соответствующего года;

- платежи за перерасход ресурсов - надбавки за превышение норм использования временных, энергетических и других ресурсов, процентные надбавки к арендной ставке и др.;

- рыночную годовую арендную плату - арендные платежи за планируемую сдачу в аренду по рыночным ставкам всех не занятых арендаторами основных помещений, в том числе занятых собственником или нанятым им персоналом;

- прочие доходы, включая: платежи за размещение рекламы, за размещение торговых киосков и автоматов в вестибюле и т.д.

Таким образом, потенциальный валовой доход (PGI) рассчитывается на основе арендной платы, по объектам аналогам торгового назначения.

При расчёте арендной платы объекта оценки применяется метод количественных корректировок.

В связи с тем, что данные о сделках с аналогичными объектами оценщику были недоступны, то при отборе объектов аналогов оценщик пользовался данными открытых источников: интернет-портал <https://www.avito.ru/>.

Отбор объектов аналогов оценщиком осуществлялся исходя из максимальной доступных данных об объекте, а именно: о месте расположения, о

¹³ Сайт газеты ведомости: <http://www.vedomosti.ru/finance/news/2015/>

¹⁴ Е.С.Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт-Петербург 2007.

площади, о цене аренды. Объекты с неполными для анализа данными в выборку не включались.

Объем доступных для оценщика данных приводится далее:

| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Стоимость аренды, руб. | Удельная стоимость аренды, руб. | Источник |
|-------|--|---------------|------------------------|---------------------------------|---|
| 1 | г. Волгоград, р-н Центральный, Коммунистическая ул, 11д | 139 | 100 000 | 719,42 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_139_m_721267723 |
| 2 | г. Волгоград, Центральный р-н, пр - т Ленина, 23 | 152 | 160 000 | 1 052,63 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_prospekt_lenina_23_volgograd_84296989 |
| 3 | г. Волгоград, р-н Красноармейский, пр - т Героев Сталинграда, д.50 | 160 | 144 000 | 900 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_519866617 |
| 4 | г. Волгоград, Центральный р-н, пр-т Ленина, 20 | 150 | 250 000 | 1 666,67 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_703956071 |
| 5 | г. Волгоград, Центральный р-н, ул. Комсомольская, 18 | 294,1 | 470 550 | 1 599,97 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_294.1_m_599071653 |

Объекты аналоги № 1, №3 не принимаются к расчёту так как их удельная стоимость выбивается из выборки.

Описание корректировок:

Скидка на торг. Доступными для анализа являлись цены предложений. Скидка на торг принята в размере – 7,5%, как среднее значение скидки на торг по торговым помещениям согласно данных ООО «Нстиль Пресс».

Скидка на торг согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.»

| | Аренда | | | Продажа | | |
|-------------------|---------|----------|---------------------------|---------|----------|---------------------------|
| | Офисная | Торговая | Производственно-складская | Офисная | Торговая | Производственно-складская |
| Скидка на торг, % | до 10% | | | 5-10% | 5-10% | |

Корректировка на дату предложения не применялась так как все объекты аналоги были выставлены на продажу в даты близкие к дате оценки

Корректировки на условия финансирования и условия продажи не применялись, так как в расчете брались цены предложений по объектам аналогам, что предполагает рыночные условия продажи и финансирования.

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

| Развитость и удаленность общественного транспорта. Офисы, Торговля, ЗУ под коммерч. производ. использ. | | | | | | | |
|---|---|---------------|------|------------|------|------------|------|
| № | Параметр сравнения | объект оценки | | | | | |
| | | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | Значительная удаленность остановок общественного транспорта (500м) | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 1,10 | 1,10 | 1,20 |
| 2 | Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м) | 0,97 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 3 | Непосредственная близость остановок общественного транспорта (до 50 м) | 0,91 | 0,83 | 1,00 | 0,86 | 1,00 | 1,00 |

Данная корректировка не применялась к объектам-аналогам, так как они сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на этажность объекта. Данная корректировка определялась согласно данных приведенных в исследовании ООО «Нстиль Пресс», как среднее между минимальным и максимальным значением поправки для данной категории объекта, которые приведены в таблице ниже. Так как объект оценки имеет второй этаж, то необходимо скорректировать стоимость всех объектов аналогов на этажность. Площадь помещений второго и последующих этажей объекта оценки составляет 12 680 кв.м. Отношение площади 2-го и последующего этажей к общей площади вычисляется путем деления площади 2-го этажа на общую площадь объекта и составляет у объекта оценки 0,84.

Далее находим разность соотношений площадей. Данная величина равняется разности отношения площади 2-го этажа к общей площади объекта оценки за вычетом отношения площади 2-го этажа к общей площади объекта - аналога. Для всех объектов-аналогов она составляет 0,84.

Стоимость доли корректируемой площади находится путем перемножения скорректированной стоимости объекта на разность соотношений площадей.

Далее находим общую скорректированную стоимость (удельную) объектов путем применения коннектировки=0,81 (согласно исследования «Нстиль Пресс» за октябрь 2015 г.), так как объект оценки имеет 2-й этаж.

Корректировка на наличие цоколя/подвала

Данная корректировка применялась к объекту-аналогу № 4, так как он имеет подвал, и составила 1,43, согласно «Исследования рынка коммерческой недвижимости Волгограда» ООО «Нстиль Пресс» на октябрь 2015г.

Корректировка на наличие цоколя/подвала

| Офисы, Торговля | | | | | | | | | |
|-----------------|--------------------|---------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
| № | Параметр сравнения | объект оценки | | | | | | | |
| | | параметр 1 | | параметр 2 | | параметр 3 | | параметр 4 | |
| | | мин | макс | мин | макс | мин | макс | мин | макс |
| 1 | подвал | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,15 | 1,17 | 1,20 | 1,43 | 2,00 |
| 2 | цоколь | 0,91 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,09 | 1,25 | 1,35 |
| 3 | 2 этаж и выше | 0,85 | 0,83 | 0,98 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 1,33 |
| 4 | 1 этаж | 0,70 | 0,50 | 0,80 | 0,74 | 0,87 | 0,75 | 1,00 | 1,00 |

Корректировка на назначение. Корректировка на назначение объектов аналогов не применялась, так как все объекты аналогии являются объектами капитального строения с торговым назначением.

Корректировка на техническое состояние не применялась, так как все объекты аналоги и объект оценки находились в хорошем состоянии.

Расчет стоимости арендной платы объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 9. «Расчёт стоимости аренды объекта капитального строительства»

| Элемент сравнения | Ед.изм. | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------|--|---|---|---|
| Место расположения, характеристика | | адрес: г.Волгоград, Центральный р-н, ул. Комсомольская, 3 | г. Волгоград, Центральный р-н, пр-т Ленина, 23 , незначительно удалено от остановок общественного транспорта | г. Волгоград, Центральный р-н, пр-т Ленина, 20 незначительно удалено от остановок общественного транспорта | г. Волгоград, Центральный р-н, ул. Комсомольская, 18, незначительно удалено от остановок общественного транспорта |
| Источник информации | | | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_prospekt_lenina_23_volgograd_84296989 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_703956071 | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_294.1_m_599071653 |
| Общая площадь | м2 | 15 506,30 | 152 | 150 | 294,1 |
| Цена сделки / предложения | Руб. | | 160 000,00р. | 250 000,00р. | 470 550,00р. |
| Удельная стоимость арендной платы | руб./м2 | | 1 052,63р. | 1 666,67р. | 1 599,97р. |
| Корректировки | | | | | |
| Вид сделки (предложения) | | | Предложение аренды | Предложение аренды | Предложение аренды |
| Корректировка (скидка на торг) | % | | 7,5% | 7,5% | 7,5% |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 973,68р. | 1 541,67р. | 1 479,97р. |
| Дата предложения | | | 13.11.2015 | 13.11.2015 | 14.11.2015 |

| | | | | | |
|---|---------|---|---|---|---|
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 973,68р. | 1 541,67р. | 1 479,97р. |
| Скорректированная стоимость объекта | руб | | 148 000,00р. | 231 250,00р. | 435 258,75р. |
| Удаленность от остановок общественного транспорта | | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) | Незначительная удаленность от остановок общественного транспорта (до 500 м) |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 973,68р. | 1 541,67р. | 1 479,97р. |
| Поправка на этаж | | <i>2-й этаж и выше</i> | 1 этаж | 1 этаж | 2 этаж |
| Площадь 2-го и последующего этажей | м2 | 12 980,10 | 0 | 0 | 0 |
| Отношение площади второго и последующего этажей к общей площади | м2 | 0,837085572 | 0 | 0 | 0 |
| Разность соотношений площадей | м2 | | 0,837085572 | 0,837085572 | 0,837085572 |

| | | | | | |
|---|---------|--|--------------|--------------|--------------|
| Корректировка на долю корректируемой площади | руб. | | 123 888,66р. | 193 576,04р. | 364 348,82р. |
| Корректировка согласно исследования Нстиль | | | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная стоимость доли площади на этажность | руб. | | 100 349,82р. | 156 796,59р. | 295 122,54р. |
| Величина корректировки | руб. | | 23 538,85р. | 36 779,45р. | 69 226,28р. |
| Скорректированная стоимость объекта | руб. | | 136 461,15р. | 213 220,55р. | 401 323,72р. |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 897,77р. | 1 421,47р. | 1 364,58р. |
| Разность площадей подвала и 1го этажа | | | 0 | 50 | 0 |
| Наличие цоколя/подвала | | | Нет | Подвал | Нет |
| Корректировка на наличие цоколя/подвала | | | 1,00 | 1,43 | 1,00 |

| | | | | | |
|--|---------|---|--------------|--------------|--------------|
| Скорректированная удельная стоимость (площади подвала) | руб. | | 897,77р. | 2 032,70р. | 1 364,58р. |
| Скорректированная стоимость объекта | руб./м2 | | 136 461,15р. | 101 635,13р. | 401 323,72р. |
| Стоимость площади подвала | руб. | | | 101 635,13р. | |
| Стоимость площади помещений 1го этажа и выше | руб. | | 136 461,15р. | 142 147,04р. | 401 323,72р. |
| Общая стоимость объекта | руб. | | 136 461,15р. | 243 782,17р. | 401 323,72р. |
| Скорректированная удельная стоимость | руб./м2 | | 897,77р. | 1 625,21р. | 1 364,58р. |
| Количество внесенных корректировок | | | 2 | 3 | 2 |
| Общее количество внесенных корректировок | | 7 | | | |
| Разность между общим количеством корректировок и корректировка м и аналога | | | 5 | 4 | 5 |

| | | | | | |
|---|---------|------------------|------|------|------|
| Соотношение между разностью и общим количеством корректировок | | | 0,71 | 0,57 | 0,71 |
| Сумма | | 2,00 | | | |
| Вес аналога | | | 0,36 | 0,28 | 0,36 |
| Средневзвешенная удельная стоимость аренды | руб./м2 | 1 272,33р. | | | |
| Потенциальный валовый доход в год | руб. | 236 749 623,55р. | | | |

Прогноз потенциального валового дохода (PGI) для оцениваемого объекта составит

$$15\,506,3 * 1\,272,33 * 12 = 236\,749\,623,55 \text{ рублей}$$

Для расчета действительного валового дохода (EGI) необходимо учесть возможные потери от недозагрузки объекта. Согласно исследования ООО «Нстиль Пресс» процент недозагрузки торгово-развлекательных центров находится в диапазоне 5-7%, соответственно среднее значение недозагрузки для торгово-развлекательных центров составит 6%. Соответственно загрузка торгово-развлекательных центров составит: $100\% - 6\% = 94\%$.

Таким образом действительный валовый доход равен:

$$236\,749\,623,55 * 0,94 = 222\,544\,646,14 \text{ рублей}$$

Для расчета третьего уровня дохода - чистого операционного дохода - NOI необходимо включить в расчет затраты, связанные с эксплуатацией объекта.

Размер эксплуатационных расходов подразумевает расходы собственника на содержание объекта. Согласно исследования ООО «Нстиль Пресс» по состоянию на октябрь 2015г. Минимальный размер эксплуатационных расходов для торговых помещений такого типа составляет 70 рублей за 1 квадратный метр, в которые входят в том числе оплата коммунальных платежей и электроэнергии. Учитывая то обстоятельство, что торговый центр находится в хорошем состоянии, то минимальную величина операционных расходов равная 70 рублей за квадратный метр считается приемлемой.

Размер операционных расходов на весь объект оценки будет равен:

$$70 * 15\,506,3 * 12 = 79\,788\,685,84 \text{ рублей}$$

При расчете чистого операционного дохода (NOI) в составе операционных расходов учитываются постоянные и переменные расходы, а также расходы на замещение.

В составе *переменных* расходов учтены эксплуатационные расходы.

В составе *постоянных* затрат в обязательном порядке учитывается налоговая нагрузка в размере 30% от действительного валового дохода.

В таблице ниже показан расчет чистого операционного дохода.

Таблица 10. «Расчет чистого операционного дохода»

| | |
|--|------------------|
| Потенциальный валовой доход (PGI), руб. | 236 749 623,55р. |
| Недогрузка, % | 6% |
| Действительный валовой доход (EGI), руб. | 222 544 646,14р. |
| Эксплуатационные расходы (ОБ), руб. | 13 025 292,00р. |
| Налоговая нагрузка, руб. | 66 763 393,84р. |
| Операционные расходы всего | 79 788 685,84р. |

| | |
|--|------------------|
| Коэффициент операционных расходов, % | 35,85% |
| Чистый операционный доход (NOI), руб. | 142 755 960 |
| Стоимость объекта недвижимости | 990 235 411,24р. |
| Стоимость 996/1000 доли объекта недвижимости с округлением | 986 274 000,00р. |

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет на дату оценки:

$$V = 142\,755\,960 / 0,14416 = 990\,235\,411,24 \text{ рублей.}$$

Стоимость объекта оценки (996/1000 доли объекта капитального строительства), полученная в рамках доходного подхода составляет округленно **986 274 000** рублей.

9 Согласование результатов оценки

Согласование подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки реализуется в виде сводного показателя, суммирующего оценки стоимости по каждому подходу с учетом весовых долей подходов по принципу целесообразности их применения для конкретного объекта оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также мнение Оценщика. Для выбора окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали метод весовых коэффициентов, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

При выборе весовых коэффициентов мы принимали во внимание следующие факторы:

1. Основным преимуществом сравнительного подхода является возможность отразить мнение типичных продавцов и покупателей на рынке. В ценах продаж (предложений) отражается текущая рыночная ситуация на определенном сегменте рынка. При наличии достаточного числа продавцов и покупателей, и количества обрабатываемой информации подход является статистически обоснованным.

В качестве основного недостатка сравнительного подхода следует указать достаточную степень субъективизма при логическом анализе скорректированных данных о существенно различающихся объектах сравнения. Так же недостатком данного подхода является тот факт, что российский рынок характеризуется высокой долей теневых сделок и сложностью получения необходимой исходной информации.

2. Основным преимуществом затратного подхода является его точность при определении стоимости затрат на воспроизводство объекта капитального строительства. Так же данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в случаях: технико-экономического анализа нового строительства и улучшений; оценки общественно-государственных и специальных объектов; оценки объектов на малоактивных рынках; оценки для целей страхования и налогообложения.

Основными недостатками затратного подхода являются: затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости; попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда; несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ; проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений; сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений; отдельная оценка земельного участка от строений; проблематичность оценки земельных участков в России.

3. Основным преимуществом доходного подхода является то, что он непосредственно отражает рыночную конъюнктуру. При расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости. При составлении гипотетического отчета о доходах, анализировались арендные ставки по помещениям

аналогичного назначения, объемно-планировочного и конструктивного решения, что и объект оценки.

Основные недостатки подхода схожи с недостатками сравнительного подхода и в большинстве своем заключаются в присутствии субъективизма при анализе рыночных данных, а также присутствием теневых сделок на российском рынке, что вынуждает использовать не результаты реальных сделок, а лишь данные по предложениям. Дополнительным недостатком доходного подхода является невозможность достоверного прогнозирования развития рынка недвижимости.

Результат полученный в рамках затратного подхода значительно меньше результатов полученных в рамках сравнительного и доходного подходов. Это объясняется тем, что при покупке торговых центров мотивацией потенциального покупателя является приобретение данного объекта с целью инвестиций с возможностью получения дальнейшего дохода от вложений. А затратный подход не учитывает данный фактор. Поэтому результат полученный в рамках затратного подхода в согласовании результатов не учитывается.

Таблица 11. «Определение весовых коэффициентов применяемых подходов»

| Критерии | Доходный | Затратный | Сравнительный |
|---|------------------------------------|-------------|---------------|
| | Значимость подхода в баллах | | |
| Цель оценки | 4 | 0 | 6 |
| тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ | 4 | 0 | 6 |
| способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как <i>месторасположение, размер, физическое состояние и потенциальная доходность</i> | 4 | 0 | 6 |
| Сумма | 12 | 0 | 18 |
| Веса | 0,40 | 0,00 | 0,60 |

Согласование результатов применения при определении рыночной стоимости объекта оценки дало следующую стоимость:

Таблица 12. «Результаты определения рыночной стоимости»

| Затратный подход | Стоимость объекта оценки по подходу | Удельный вес подхода | Удельное значение подхода |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Затратный подход | 333 492 000 | 0,00 | - |
| Сравнительный подход | 1 064 585 000 | 0,60 | 638 751 000 |
| Доходный подход | 986 274 000 | 0,40 | 394 509 600 |
| Итого (с округлением) | | 1,00 | 1 033 261 000 |

Общая стоимость единого объекта недвижимости с учетом округления равна 1 033 261 000 рублей.

Стоимость права аренды земельного участка с учетом округления равна 8 804 000 рублей.

Стоимость объекта капитального строительства без учета права аренды земельного участка (округленно) составит:

$$1\,033\,261\,000 - 8\,804\,000 = 1\,024\,457\,000 \text{ рублей.}$$

Итоговая величина рыночной стоимости 996/1000 доли здания торгового комплекса, назначение: нежилое, общей площадью 15 506,6 кв.м, кадастровый номер 34:34:040031:244, Литер: А, расположенного на земельном участке площадью 3 204 кв.м. с кадастровым номером: 34:34:040031:9, по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, (с учетом права аренды земельного участка) без учета НДС с учётом округления составит:

1 033 261 000 (один миллиард тридцать три миллиона двести шестьдесят одна тысяча) рублей,

из которых:

рыночная стоимость 996/1000 доли здания торгового комплекса, назначение: нежилое, общей площадью 15 506,6 кв.м, кадастровый номер 34:34:040031:244, Литер: А составляет:

1 024 457 000 (один миллиард двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей,

рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 3 204 кв.м. с кадастровым номером: 34:34:040031:9, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, составляет:

8 804 000 (восемь миллионов восемьсот четыре тысячи) рублей.

Оценщик ООО «Правовой Центр ЮФО»

_____ Волков Д.А.

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Международные стандарты оценки (МСО 2005);
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7)
4. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002
5. Организация оценки и налогообложения собственности / Под ред. Д.К.Эккерта. -М.: РОО, 1995.
6. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003
7. Фридман Дж., Ороуз Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд, 1995.
8. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие.: Пер. с англ. -М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
9. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
11. Исследование рынка коммерческой недвижимости Волгограда на октябрь 2015 г. ООО «Нстиль Пресс».

Приложения

Фотографии объекта оценки



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



фото 7



фото 8



фото 9



фото 10



фото 11



фото 12



фото 13

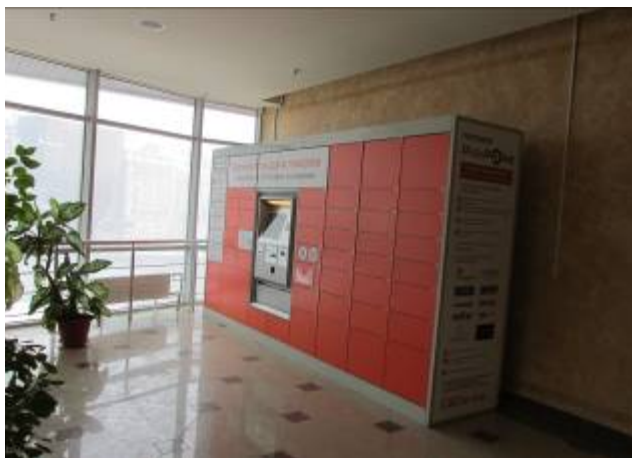


фото 14



фото 15



фото 16



фото 17



фото 18



фото 19



фото 20



фото 21



фото 22



фото 23



фото 24

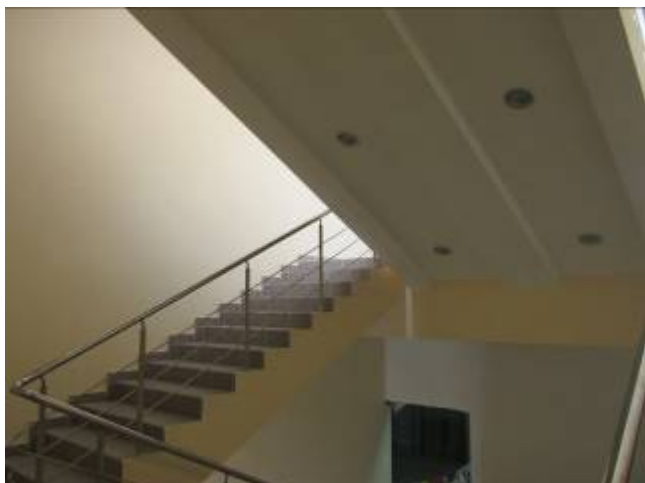


Фото 25

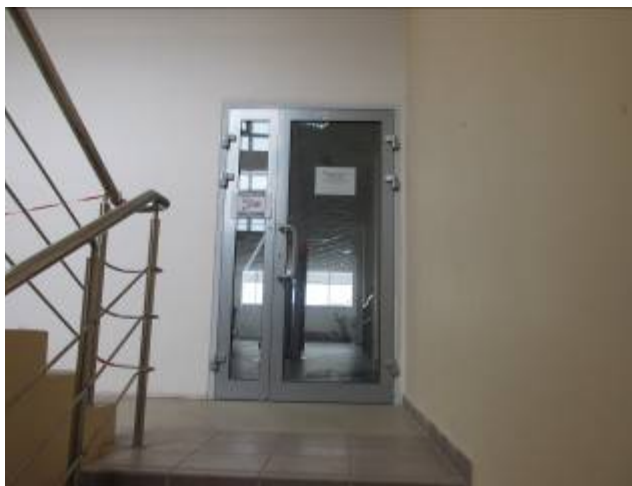


Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36

Информация об объектах аналогах

Объекты – аналоги, использованные при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_209_m_279078986

Торговое помещение (готовый бизнес), 209 м²
 Рейтинг: 18 января в 18:27. Редактировать, скрыть, добавить объявление

Прозвоните прямо сейчас 1379, сегодня 10

Продайте недвижимость быстрее!

- Прозвоните прямо сейчас
- Скачать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в ленте

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Цена 10 500 000 руб.

Агентство Агентство недвижимости "ДОМ" на Avito в декабре 2012

Контактное лицо Юрий
 8 905 962-17-77 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Волгоград

Адрес р-н Ворошиловский, улица Колхозная, 55

У агентств 11 объявлений

Агентство недвижимости "ДОМ"

Продать торговое помещение 209 м²

Продается нежилое помещение площадью 209 м² на 1 этаже самого крупного «Мебельного Торгового Центра А1» Объект в собственности. Готовый бизнес! Активно работающих, с хорошей прибылью. Подведены все коммуникации, выполнен хороший ремонт.

Помещение расположено в районе с развитой инфраструктурой. Рядом с помещением большая парковка. Объект имеет хорошую транспортную доступность.

Продается с арендатором. Прибыль 205 000 рублей/мес.

Номер объявления: 279078986

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Другие объявления агентства Агентство недвижимости "ДОМ": [Все объявления агентства, 01](#)

[https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_magazina_pl_190_m_1_et_otd_vhod_v_dzerzh_200585517](https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_magazina_pl_190_m_1_et_otd_vhod_v_dzerzh)

Осз магазина пл. 190 м² 1 эт. отд. вход в Дзерж
 Рейтинг: 12 января в 13:08. Редактировать, скрыть, удалить объявление. Просмотров: всего 2473, сегодня 6

Продайте недвижимость быстрее!
 Промоуведомление
 Создать VIP-объявление
 Выделить объявление
 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применить платную услугу

Цена: 10 100 000 руб.

Агентство: Собственник
Контактное лицо: Шелочкин Алексей
 +7 8027 627-63-67. Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Волгоград
Адрес: р-н Дзержинский, Бульвар Победы, д.178

Продум торговое помещение 190 м²
 Продается ОСЗ пристройка к дому с обводкой планировки со своей парковкой в Дзерж. р-не слева от ТРК "Парк Хаус"
 Адрес - Дзержинский р-н, бульвар Победы, д.178
 Общая площадь - 190 кв.м. | 1 этаж
 Описание - ОСЗ пристройка к дому, 1 этаж, 3 отд., вход, черновая отделка, наличие парковки на 10-15 авто, хорошая транспортная и визуальная доступность, новый микрорайон, рядом ТРК "Парк Хаус", не охороняется.
 Цена за квадратный метр 50 тыс. (по цене за квадрат на вторичке)
 Предложение ограничено.
 Торговаться!

Номер объявления: 200585517

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться | Поделиться

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_390_m_519324266

Торговое помещение, 390 м²
 Опубликовано 12 января в 12:32. Редактировать, удалить, добавить объявление

Просмотров: всего 1251, сегодня 4

Продайте недвижимость быстрее!

- Примерная цена
- Сделать VIP-объявление
- Идеальное объявление
- Подать объявление в эл. ящик

Хотите большего?

- Правильный валютный курс

Цена: **22 900 000 руб.**

Агентство: **Фирма «Веста»**
 на Avito с августа 2012

Контактное лицо: **Ирина Елизарова**
 ☎ 8 961 066-33-51 | ✉ Написать сообщение

Появилось, свяжитесь с продавцом, что вынудило это объявление на Avito.

Город: **Волгоград**
 Адрес: **р-н Ворошиловский, Рабоче-Крестьянская 9М**

Категория: **35 объявлений**
 Фирма «Веста»
 Квартиры, дома и коммерческая

Город: **Волгоград**
 Адрес: **р-н Ворошиловский, Рабоче-Крестьянская 9М**

Фирма «Веста»
 Квартиры, дома и коммерческая недвижимость, Продажа Архива, консультации.

Продам торговое помещение 390 м²
 Отдельно стоящее 2-этажное здание 2 напольно + цоколь, рядом с Ворошиловским ТЦ, на первой линии. Высокие доходы от арендаторов. Аренда земли по адресу 415 кв.м. на 48 лет. Возможен обмен на квартиры с доплатой. Хороший торг! Назначение: магазин, офис, банк, гостиница.
 Цена 0

Номер объявления: 519324266

Написать продавцу | Выбравшее | Появилось | Поделиться

Другие объявления агентства: Фирма «Веста» | Все объявления агентства: 35

<http://volgograd.afy.ru/object/torg-sale/800200200.html>

04 января 2016 (18:40:02) Распечатать + Добавить в блокнот **Полокаться** **100 000 000 руб.** (-48 800 руб./кв.м.)

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#) **1 271 168 \$** или **1 167 924 €**

Продажа торгового помещения по ул.Жукова,74а

(ID объекта: 800200200, рейтинг: 38)

1-я линия, великолепная парковка, самый активный автомобильный трафик, лучшая узнаваемость места. Офис open space, торговый комплекс, супермаркет, общественное питание, досуг и развлечения - любой из этих вариантов может быть воплощен на данном универсальном объекте. Объект находится в высокой степени готовности, возможно любое состояние передатка. Предлагаемый объект недвижимости расположен на одной из главных магистралей города, в непосредственной близости от центра города (5 минут). Здание имеет три уровня и предлагает размещение подвальной парковки. Кадастровый номер: 34:34:030106:198 Имеются документы: договор аренды на земельный участок, кадастровый план на земельный участок

Фотографии объекта

Ипотечный калькулятор

[Посмотреть на карте большего размера](#)

Агент

Катков Юрий Валентинович
+7 800 [Показать номер](#)
Время для звонка: 09:00 - 19:00
[Написать письмо](#)

Агентство **АРИОРОСА**
Сайт: <http://ariorosa.ru/>
Адрес: Волгоградская область, Волгоград, ул. Комсомольская, д. 4

Местоположение: [Россия](#), [Волгоградская область](#), [Волгоград](#), Жукова, 74а
Район: [Деревянский район](#)
Метро: [м. Центральный стадион](#)

Информация о помещении и здании

Реализуемая площадь, м²: 2050,0
Количество помещений: 1

Дополнительная информация

Коммуникации: телефон, интернет, водопровод, электричество, отопление

Стоимость и условия

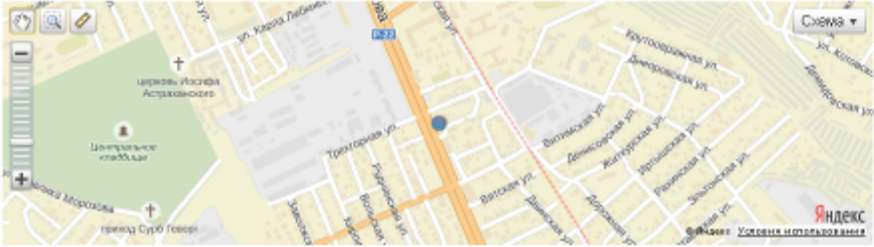
100 000 000 руб. (-48 800 руб./кв.м.)

Посетители: 114
Поделиться:
Продано 04 января 2016 (18:40:02) по иос

volgograd.afy.ru/object/torg-sale/800200200.html

Сервисы | chrome://helix/ | Яндекс | aze-venture.ru/Map/ | (1) Владислав - рф_л... | Продажа складов, п... | eLIBRARY.RU - Проф... | Почта | Диск | Профитная зона | АРМ Клиента - InLab...

Стоимость и условия
100 000 000 руб. (-48 800 руб./кв.м.)



[Посмотреть на карте большего размера](#)

Для того, чтобы купить торговое помещение площадью 2050 кв. метров по адресу: Волгоград, Дарья Лебедева, ул. Центральная станция, Ижевск, 74, позвоните по телефону +7 800 222-04-00, +7 961 680-15-01. Торговая площадь 18020/200 и продажа торгового помещения площадью 2050 кв. метров отбита в заказе 04 января 2016.

<http://volgograd.afy.ru/object/torg-sale/800142591.html>

25 ноября 2015 (09:31:01) Распечатать + Добавить в блокнот ! Пожаловаться

Объект информации Местоположение Ссылки

Продаю торговое помещение, Волгоград, им Хользунова ул, 36
(ID объекта: 800142591, рейтинг: 9)

Продаю магазин пл. 160 кв.м. 1 эт. отд. вход на Краснооктябрьский - Кр. Октябрь, ул. Хользунова, 36/2обд, площадь - 160 кв.м. Описание - 1 этаж, отд. вход, внутри торг. залы, можно сделать кабинеты, общий коридор, с/у, фасад, место под рекламу. Продаётся как арендный бизнес. Есть арендаторы. Сдан полностью, заполнен на 100%. Окупаемость - 8 лет

Расположение
Местоположение: Россия, Волгоградская область, Волгоград, им Хользунова, 36

Информация о помещении и здании
Реализуемая площадь, м²: 160.0
Этаж: 1

Стоимость и условия
7 500 000 руб. (-46 900 руб./кв.м.)

Неоплаченный календарь Продлить торг

Автор объявления
Алексей Шапокин
+7 (917) 130-16-12
+7 (8442) 98-46-12

Просмотров: 191
Поделись:
Продлено 25 ноября 2015 (09:31:01) по мск

Посмотреть на карте большего размера

Для того чтобы купить торговое помещение площадью 160 кв.метров по адресу: Волгоград, им Хользунова, 36, позвоните по телефону: +7 (917) 130-16-12, +7 (8442) 98-46-12, Торговая/Объявление №142591 в продаже торговое помещение площадью 160 кв. метров опубликовано 25 ноября 2015.

Другие предложения в Волгограде

| | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|--|
| 7 500 000 руб. | 8 000 000 руб. | 7 000 000 руб. | 7 500 000 руб. | 8 000 000 руб. |
| | | | | |
| Продано торговое помещение в Центре речной набережной площадью 500 кв.м | Продано торговое помещение | Продано торговое помещение, Волгоград, Октябрьская ул. 14 | Продано торговое помещение, Волгоград, им Хользунова ул. 36 | Продано торговое помещение, Волгоград, Зингерская ул. 1 |

Объекты – аналоги, использованные при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_prospekt_lenina_23_volgograd_84296989

Сдам магазин, проспект Ленина 23, Волгоград
Размещено вчера в 15:20

Прозвоните: всего 1170, сегодня 31

Сдайте недвижимость быстрее!

- Пролететь мимо
- Создать VIP-объявление
- Ведать объявления
- Поднять объявления в базе

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Арендная плата: **160 000 руб. в месяц**

Агентство: **Ирина Александрова**
на Avito с июля 2012

☎ 8 937 090-47-25 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Волгоград
Адрес: р-н Центральный, проспект Ленина 23

☎ 8 937 090-47-25 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Волгоград
Адрес: р-н Центральный, проспект Ленина 23

Сдам торговое помещение 152 м²
Долгосрочная аренда небольшого помещения под офис, банк, магазин одежды, обуви и т.д. Общедоступная площадь 139 кв. м и дополнительно вытравы 13 кв. м. Оплата коммунальных платежей, кроме электроэнергии и телефона, входит в стоимость аренды. Торгуется.

Номер объявления: 84296989

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_703956071

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The title is "Торговое помещение, 150 м²". Below the title, there is a photo of a building entrance. To the right of the photo, there are several action buttons: "Сдайте недвижимость быстрее!", "Проверить размещение", "Создать VIP-объявление", "Выдвигать объявления", "Поднять объявления в топ", and "Хотите большего? Применить гаджет удачи". Below the photo, the text indicates "Арендная плата: >40 000 руб. в месяц". The agent's name is "Канниппен" and the listing is from "на Avito с января 2011". The phone number is "8 960 895-60-60". The location is "Волгоград, р-н Центральный, проспект Ленина 20". Below the text is a map showing the location. At the bottom, it says "Сдам торговое помещение, 150 м²", "1 этаж - 100 метров", "подвал - 50 метров", and "Номер объявления: 703956071".

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_294.1_m_599071653

Торговое помещение, 294.1 м²
Размещено 24 декабря в 23:50. Редактировать, удалить, скрыть объявление

Прозвоните: всего 403, страни 2

Сделайте недвижимость быстрее!

- Промоу размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь пакет услуг

Арендная плата: **470 500 руб. в месяц**

Агентство: **Иванна**
+7 903 373-06-09 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Волгоград**
Адрес: **р-н Центральный, Волгоград, ул. Комсомольская 18**

Сдам торговое помещение 294.1 м²
Сдам в торговое не жилое помещение по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская 18. Назначение торговая площадь. На привокзальной площади г. Волгограда. Возможно сдать частями.

Номер объявления: 599071653

Объекты – аналоги, использованные при расчете стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом
<http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/6189.php>

Продажи Версия для печати

Земельный участок под строительство коммерческих объектов , Капитана милиции Новикова ул

3 999 000 руб.

Объявление №6189
 Обновлено 27 января 2016 18:48 / Опубликовано 9 ноября 2015 18:56 / Просмотров 33

| | | |
|--|---|---|
| Расположено: Капитана милиции Новикова ул Ориентир: СКМ Район города: Советский р-н Площадь: 9 сот. Тип: Под строительство коммерческих объектов форма собственности: Частная | Цена объявл: 3 999 000 руб. Цена за сот.: 444 333 руб. | Детали: газо-обогрев, водоснабжение, электричество |
|--|---|---|

Посмотреть на карте

Дополнительная информация

Продаю участок под коммерческую застройку, категория 3 д. Участок расположен на въезде в советский район, имеет выход на вторую продольную. Газ свет, 380в, вода, центральная канализация недалеко. Прекрасно подойдет под строительство гостиницы. Рассмотрю варианты обмена. Являюсь собственником, предлагайте свои варианты.

Контактная информация

Агентство
Автодом-к 777

Телефон:
8 (904) 776-12-62

glaz-famil@ya.ru
 9047761262

Посмотреть все (10) объявления продавца

Чтобы отправить сообщение, авторизуйтесь. [Зарегистрироваться](#)

ТЕМА ДНЯ

Почему директор Бюджетотдел воспользовался МПТ?

СБОРЫ

Пять рецептов экономии семейного бюджета

<http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/3426.php>


dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/3426.php

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Качинцев ул
13 000 000 руб.

Объявлено 22 января 2016 13:50 | Опубликовано 13 октября 2011 11:19 | Просмотры 1 843

Расположено: Качинцев ул
Ориентир: р-он самолета
Район города: Дзержинский р-н
Площадь: 36,5 сот.
Тип: Под строительство коммерческих объектов
Форма собственности: Долгосрочная аренда

Цена объекта: 13 000 000 руб.
Цена за сот.: 356 053 руб.



Долгосрочная аренда
аренда 5 лет, под размещение многофункционального центра.

Контактная информация:
Телефон: Паскьяк тинейзен
pr.rid@mail.ru
г. Волгоград, ул. Мира, 19, оф. 127. Тел. 33-11-39 pr.rid@mail.ru

ООО ПРОСПЕКТ
Посмотреть все (50) объявлений продаж
Чтобы отправить сообщение, авторизуйтесь. Зарегистрироваться.

Публиковать объявления на сайте можно только в базе Вольгамакс

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-volgograd-zemlyachki-ulica-65868139/>

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-volgograd-zemlyachki-ulica-65868139/

Продаю участок, Волгоград, улица Землячки, 27

6 000 000 руб

под строительство объектов общества по договору социального найма, в аренде

ИНВЕСТИЦИЯ ПО УЧАСТКУ:
18 сот. площадь

ИНВЕСТИРУЕМЫЕ:
НЕТ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО
НЕТ ВОДОСНАБЖЕНИЕ
НЕТ ОДЕЖ
НЕТ ВАНШОП-ДЕН

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:
Адрес: Волгоград, ул. Землячки, 27
Компания: ООО «ЮФ»
Резюме: 33022016

Свяжитесь с нами по телефону +7 (962) 760-07-46 или +7 (800) 222-09-88

Спецпредложения
Москва и область
Получить все спецпредложения

<http://dom.v1.ru/realty/sell/land/commercial/detail/5768.php>

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Маршала Еременко ул
4 900 000 руб.

Расположение: Маршала Еременко ул
 Район города: Красноармейский р-н
 Площадь: 7 сот.
 Тип: Под строительство коммерческих объектов
 Страна происхождения: Частная

Цена объекта: 4 900 000 руб.
 Цена за сот.: 700 000 руб.

Объявлено 2 февраля 2016 11:59
 Опубликовано 2 апреля 2015 16:50
 Просмотров 72

Дополнительная информация:
 Под строительство автосервиса.
 Есть проект и разрешения на строительство.
 Выход на дорогу.
 Конкр. условия по договорам.

Контактная информация:
 Агентство
АН "Спартан"
 Телефон:
 8 (002) 387-86-67
 zremko@sparta.ru
 Сайт: www.sparta.ru, E-mail: sa@bankof.ru

Сайт агентства: www.v1.ru

Подобрать кредит на недвижимость в банках Волгограда

http://partner-vol.ru/zemelnye_uchastki

2. Земельный участок, г. Волгоград, Красноармейский р-н 5,5 км по направлению на юго-запад от ориентира п. Кирова. Площадь участка 15,7 га в собственности, под ИЖС, строительство торгового центра и пр. Цена: 40 млн. 8-961-681-44-44

Документы на объект оценки

Лист № 2

**ТЕХНИЧЕСКИЙ
ПАСПОРТ
НА
ОБЪЕКТ**

расположенный по адресу:

*улица Комсомольская
строение 3
района Центрального*

г. Волгоград

ж/д

Утвержден приказом ИЖКХ РСФСР от 29.12.1974г.
 № 44-576 и приказом Министерства Российской
 Федерации по земельной политике, строительству
 и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.99 г. № 37

ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край Россия
 Район _____
 Город (др. поселение) Волгоград
 Район города Центральный

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

(наименование) торговое

№ 3 по улице (пер.) Комсомольской (Лит. А)
 (местоположение объекта учета)

| | | | | | | |
|--------------------------------|--------|----|----|------------|--------|--------|
| Инвентарный номер | 001776 | | | | | |
| Номер в реестре нежилого фонда | 389 | | | | | |
| Кадастровый номер | 34 | 34 | 04 | 00 31:0009 | 001776 | 000000 |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на « 02 » 07 2009 г.
 (указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные эксплуатационные показатели

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------------|-------------------|
| Серия, тип проекта | | | |
| Год постройки | 1998-2008 | переоборудовано | в _____ году |
| Год последнего капитального ремонта | | | |
| Кроме того, имеются | лобвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин | | основное строение |
| | (некуренное – заварить) | | |
| Строительный объем | 74088 | куб. м. | |
| Площадь здания (строения, помещения) | | | 17658,8 кв. м. |
| В том числе: основная площадь | 10701,9 | кв. м., вспомогательная площадь | 6956,9 кв. м. |

II. Общие сведения

| | |
|----------------|---------------|
| Назначение: | торговое |
| Использование: | по назначению |

III. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

| Литера по плану | Наименование зданий и его частей | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь (кв. м.) | Высота, м | Объем кв. куб. |
|-----------------|----------------------------------|--|------------------|-----------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| A | Здание торгового центра 1 эт. | $3,14 \times (12,30 \times 12,30) \times 4 + 12,30 \times 10,50 + 26,03 \times 47,03 \times 2 \times 31,6 \times 8,85 \times 4,50$ | 1476,8 | 4,45 | 6572 |
| | | $31,60 \times 19,12 \times 2 + 49,80 \times 14,95 + 12,60 \times 9,60 \times 2 \times 1,10 \times 7,50 \times 2,50 \times 2$ | 1049,4 | 3,25 | 3411 |
| | 2 этаж | $3,14 \times (12,30 \times 12,30) \times 4 + 12,30 \times 19,50 + 2,15 \times 8,85 \times 2 + 60,38 \times 31,65 + 49,80 \times 14,95 + 12,60 \times 9,60 \times 2 \times 1,10 \times 7,50 \times 2,50 \times 2$ | 2700,0 | 3,85 | 9585 |
| | 3-5 этажи | $3,14 \times (12,30 \times 12,30) \times 4 + 12,30 \times 19,50 + 2,15 \times 8,85 \times 2 + 60,38 \times 31,65 + 49,80 \times 16,00 \times 5,40 + 1,00 \times 2 \times 12,15 \times 7,50 \times 2,50 \times 2$ | 2771,9 | 12,50 | 34706 |
| | 6 этаж | $3,14 \times (12,30 \times 12,30) \times 2 + 60,70 \times 31,80 + 49,80 \times 16,00 \times 5,40 + 1,00 \times 2 \times 12,15 \times 7,50 \times 2,50 \times 2$ | 2567,3 | 3,85 | 9846 |
| | примыкание потолка | $(2 \times 3,14 \times 12,30) \times 1,15 + 88,70 \times 1,15$ | 190,8 | 1,05 | 200 |
| | 7 этаж | $45,40 \times 30,90 + 6,9 \times 11,32 \times 2 \times 16,10 + 16,40 \times 2 \times 12,30 \times 16,60 + 12,70 \times 0,93 \times 15,20 \times 11,50$ | 643,0 | 2,50 | 2107 |
| | повышение потолка | $8,95 \times 11,50 + 12,00 \times 6,50 + 1,35 \times 7,50$ | 176,8 | 1,15 | 198 |
| | 8 этаж | $12,55 \times 14,15$ | 177,8 | 4,00 | 710 |
| A1 | Подвал | $3,14 \times (12,30 \times 12,30) \times 4 + 12,30 \times 19,50 + 26,03 \times 47,03 \times 2 \times 31,6$ | 1515,0 | 1,95 | 2850 |
| | | $31,60 \times 19,12 \times 2 + 49,80 \times 14,95 + 12,60 \times 9,60 \times 2 \times 1,10 \times 7,50 \times 2,50 \times 2 + 18,20 \times 14,95$ | 777,3 | 3,85 | 2937 |
| | | $18,20 \times 14,95$ | 272,1 | 2,45 | 667 |
| a-a1 | крыльцо | $8,05 \times 4,50 + 5,10 \times 1,50 + 1,10 \times 1,20$ | 45,9 | | |
| a2 | лестница | по конфигурации | 98,2 | | |

VI. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А

Число этажей 8

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материалы, конструкции или системы, отделки и прочее) | |
|------------|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | |
| 1 | Фундамент | армированная монолитная ЖБ плита | |
| 2 | Наружные и внутренние вертикальные стены | монолитный железобетон, вставки из керамзитобетонных блоков, бетонные колонны | |
| 3 | Перегородки | железобетонные, гипсовартон | |
| 4 | Перекрытия | Чердачные | монолитный железобетон с утеплителем, подвесной потолок |
| | | Междуподпольные | монолитный железобетон, подвесной потолок |
| | | Подпольные | монолитный железобетон, подвесной потолок |
| 5 | Крыша | из рулонных кровельных материалов | |
| 6 | Полы | бетонные, планка | |
| 7 | Двери | Окна | алюминиевые створные |
| | | двери | алюминиевые, филенчатые |
| 8 | Окна | внутренние | структурные, окрашены, планка |
| | | наружные | вентилируемый фасад |
| 9 | Системы в санитарно-технической | Печи | |
| | | калориферы | |
| | | АГВ | |
| | | Другое | |
| | | Центральное отопление | от собственной котельной |
| | | электричество | провода скрытая |
| | | водопровод | от центральной городской сети |
| | | канализация | сброс в городскую сеть |
| | | горячее водоснабжение | от собственной котельной |
| | | Вань, души | имеются |
| | | газоснабжение | |
| | | напольные электровыключатели | |
| | | телефоны | провода открытая |
| | | радио | |
| | | телевидение | |
| | | сигнализация | провода открытая |
| | | мусоропровод | |
| лифт | пассажирский и грузовой | | |
| вентиляция | естественная, приточно-вытяжная | | |
| 10 | Кровельные | бетонные | |
| | Листы | металлические | |

лн 362

Утвержден приказом МВЗС РСФСР от 29.12.1971г.
 № М-576 и приказом Министерства Российской
 Федерации по земельной политике, строительству
 и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 г. № 37

ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕХРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край Россия
 Район _____
 Город (др. поселение) Волгоград
 Район города Центральный

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 ОБЪЕКТА**

№ 3 по улице (пор.) Комсомольской
 (местоположение объекта учета)

| | | | | | | |
|--------------------------------|--------|----|----|------------|--------|--------|
| Инвентарный номер | 001776 | | | | | |
| Номер в реестре нежилого фонда | 389 | | | | | |
| Кадастровый номер | 34 | 34 | 04 | 00 31:0009 | 001776 | 000000 |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на « 02 » 07 2009 г.
 (указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

| № п/п | Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования | Дата (часть, литера) |
|-------|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Общество с ограниченной ответственностью «Нижне-ВолжскДорстрой» | Договор №1 купли-продажи недвижимого имущества от 05.09.2005г; Договор №2 купли-продажи недвижимого имущества от 05.09.2005г; зарег. ГУ ФРС 06.10.2005г. № рег. 34-34-01/223/2005-202 | 1/2 |
| | Общество с ограниченной ответственностью «Диамант Девелопмент Групп Волга» | Решение №21 учредителя ООО «ЮЮ» от 23.12.2005г.; Протокол №2 общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Диамант Девелопмент Групп Волга» от 26.12.2005г.; Акт приема-передачи имущества от 26.12.2005г.; зарег. ГУ ФРС 07.02.2006г. № рег. 34-34-01/307/2005-492 | 1/2 <i>сметан</i> <i>сметан</i> <i>сметан</i> |
| 2 | Общество с ограниченной ответственностью «Нижне-ВолжскДорстрой» | Соглашение с целью от- чуждения имущества на праве уничтожения в пользу физического лица | 01/000 |
| | Общество с ограниченной ответственностью «Диамант Девелопмент Групп Волга» | Заключительный акт №001/000-01/00-10 от 06.06.10г. зарег. ФРС РК в 14.07.10г. № рег. 34-34-01/070/2010-64 | 001/000 |
| | | Директор МУН ЦБЭТИ Г.В. Михайлов | |

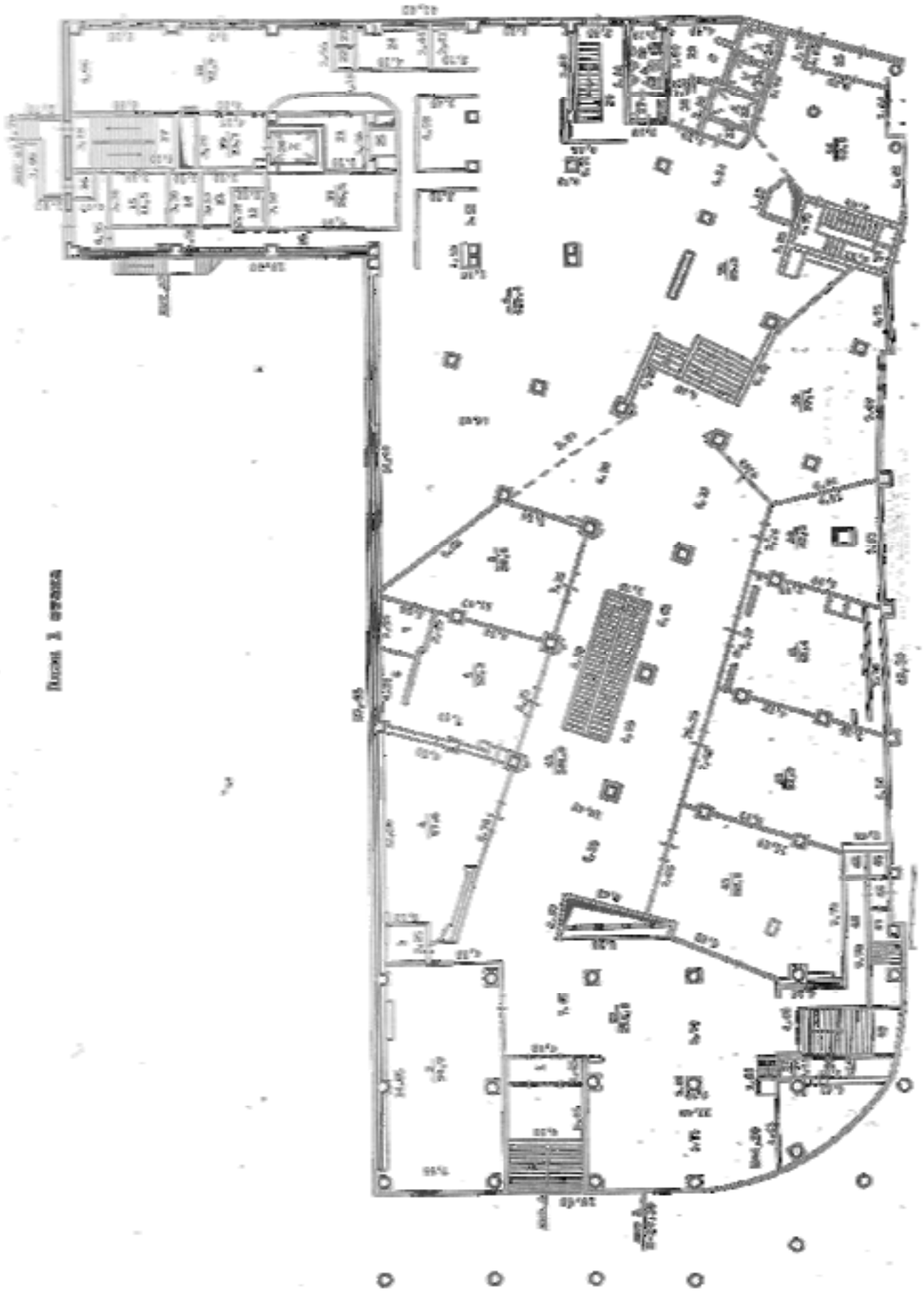
II. Эxpликaция площади земельного участка (в кв. м)

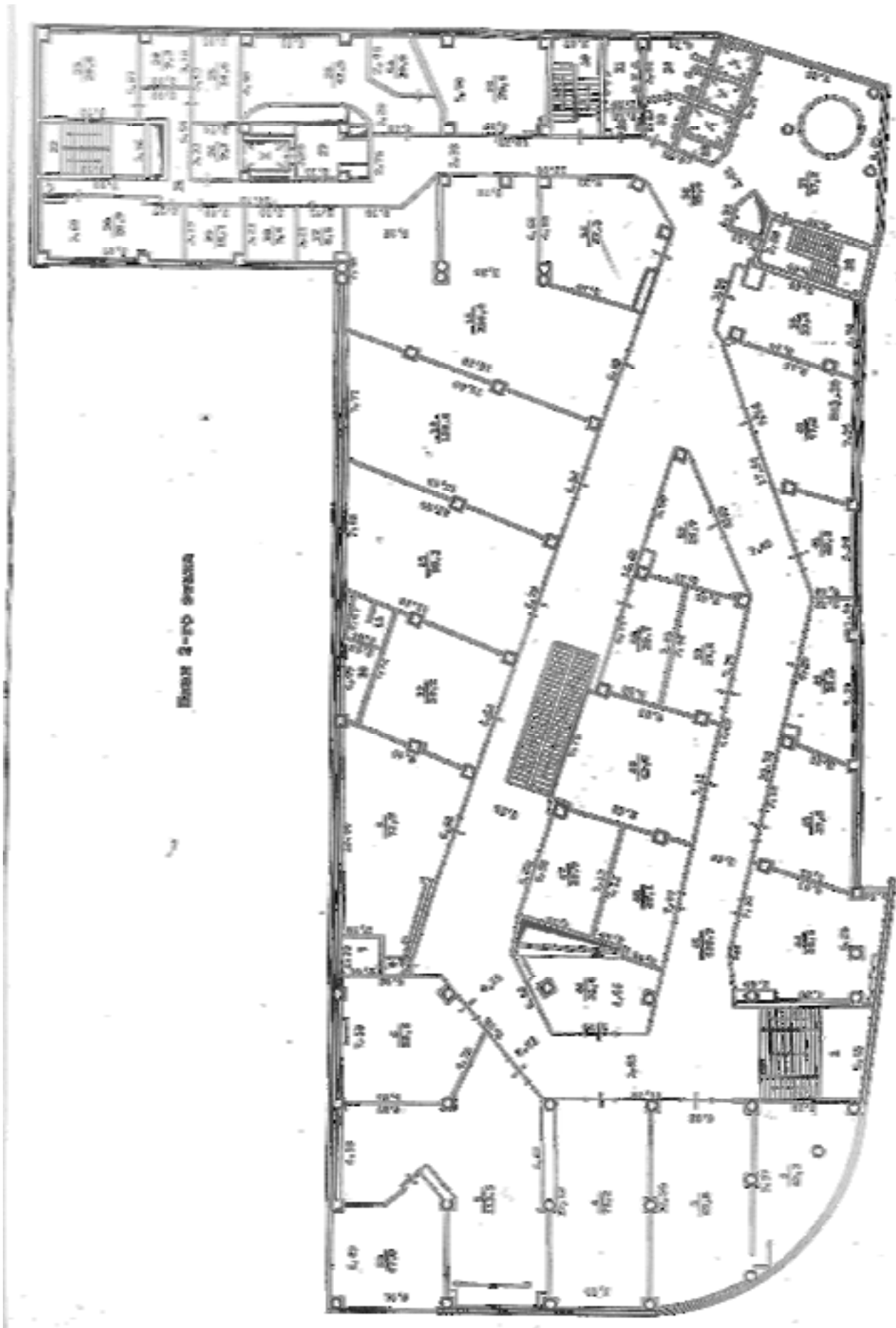
| Площадь участка | | | | Незастроенная площадь | | | | | | | | | |
|-----------------|----------------------|-------------|-------------|-----------------------|----------|------------|------------------|----------|-------|---------------------------|-------------------|------------------------|--------------|
| по документам | по факт. доп.объемам | в том числе | | твёрдые покрытия | | | площадка (обор.) | | грунт | под зелеными насаждениями | | | |
| | | застроен. | незастроен. | проезда | тропушка | застрахов. | детские | спортив. | | придомовый двор | газон с деревьями | газон, цветник, клумбы | плодовый сад |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 6152 | | 2572 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

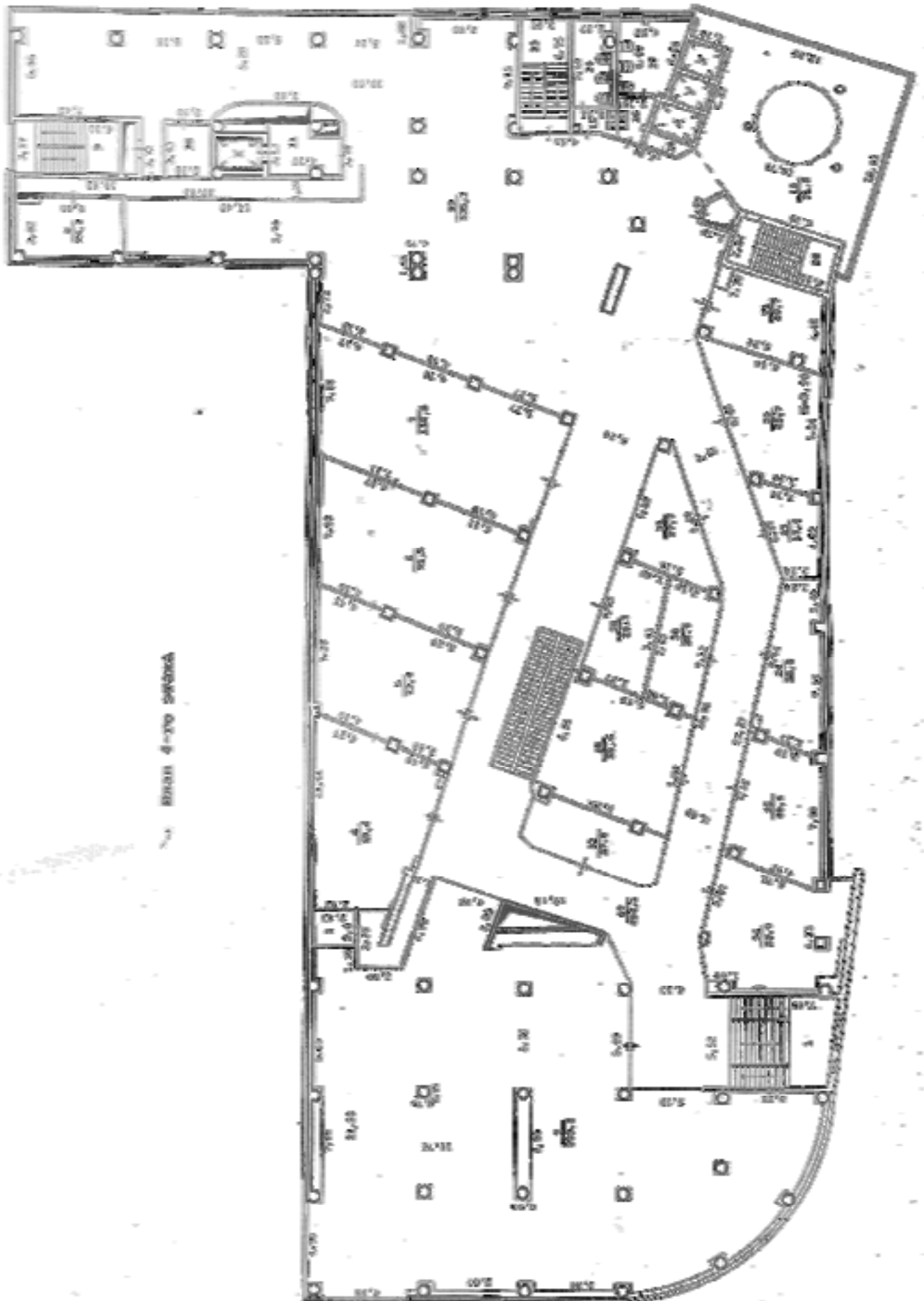
III. Описание зданий и сооружений

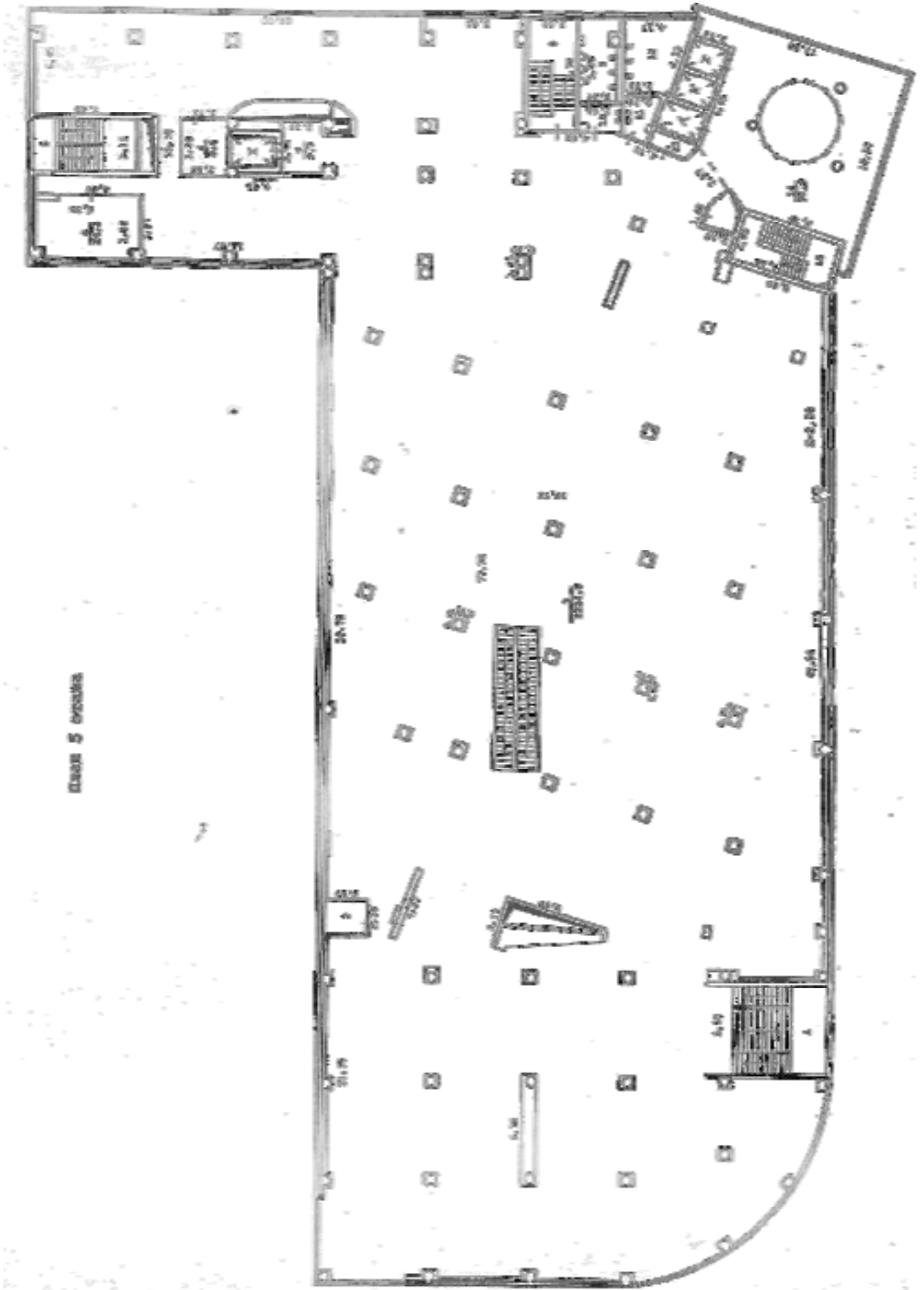
| Литера по плану | Наименование | По наружному обмеру | | | Характеристики конструктивных элементов | | | | |
|-----------------|-------------------------|---------------------|-----------|-----------------|---|-------|------------|-------|------|
| | | длина, м | ширина, м | площадь, кв. м. | фундамент | стены | перекрытия | крыша | полы |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| A | Здание торгового центра | по | конф | 2526,2 | бет | бет | бет | мягк | плит |
| A1 | Подвал | по | конф | 2582,4 | бет | бет | бет | - | бет |
| a-a1 | крыльцо | по | конф | 45,9 | бетонные | | | | |
| a2 | лестница | по | конф | 98,2 | металлическая | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

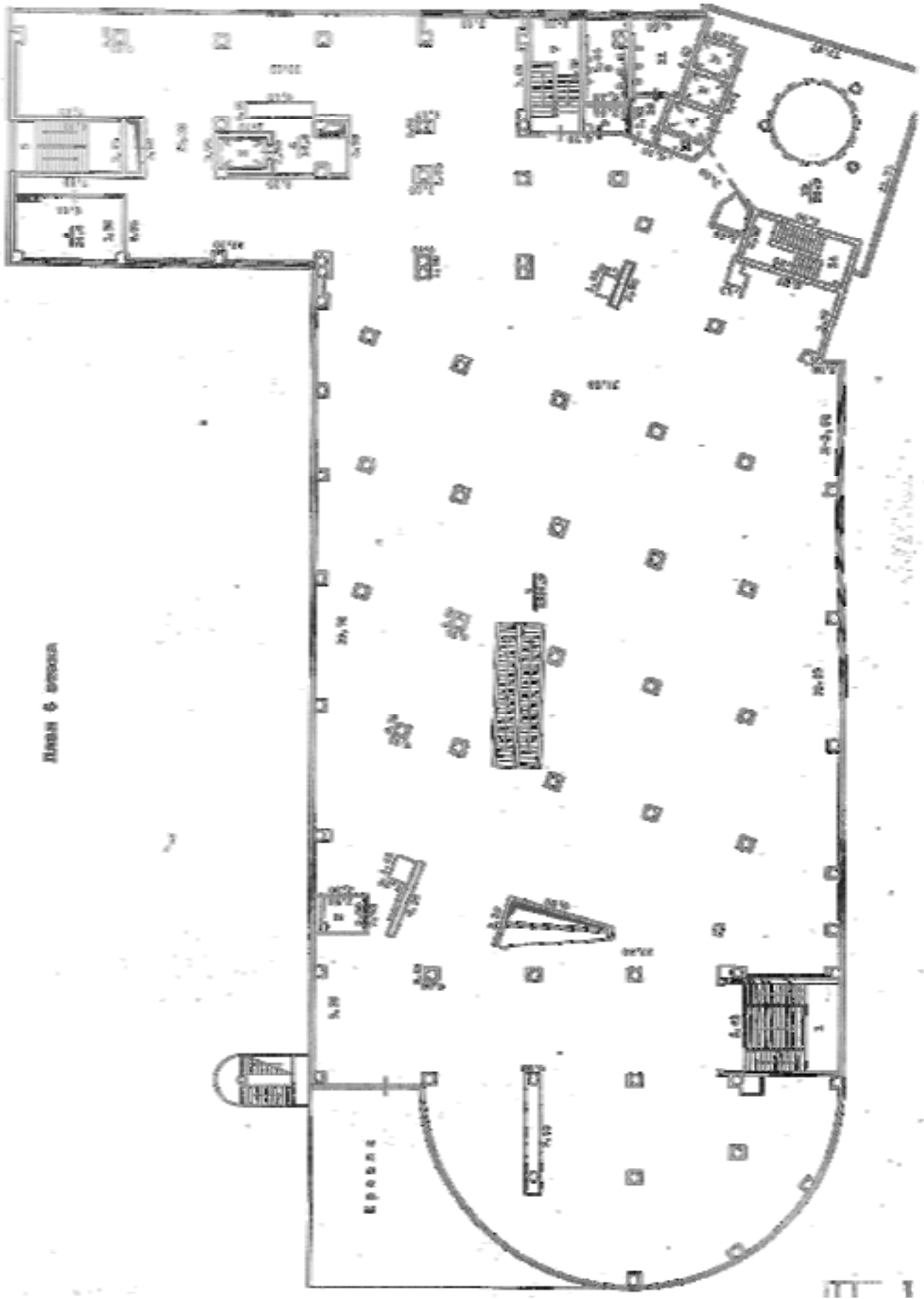
План 3 этажа

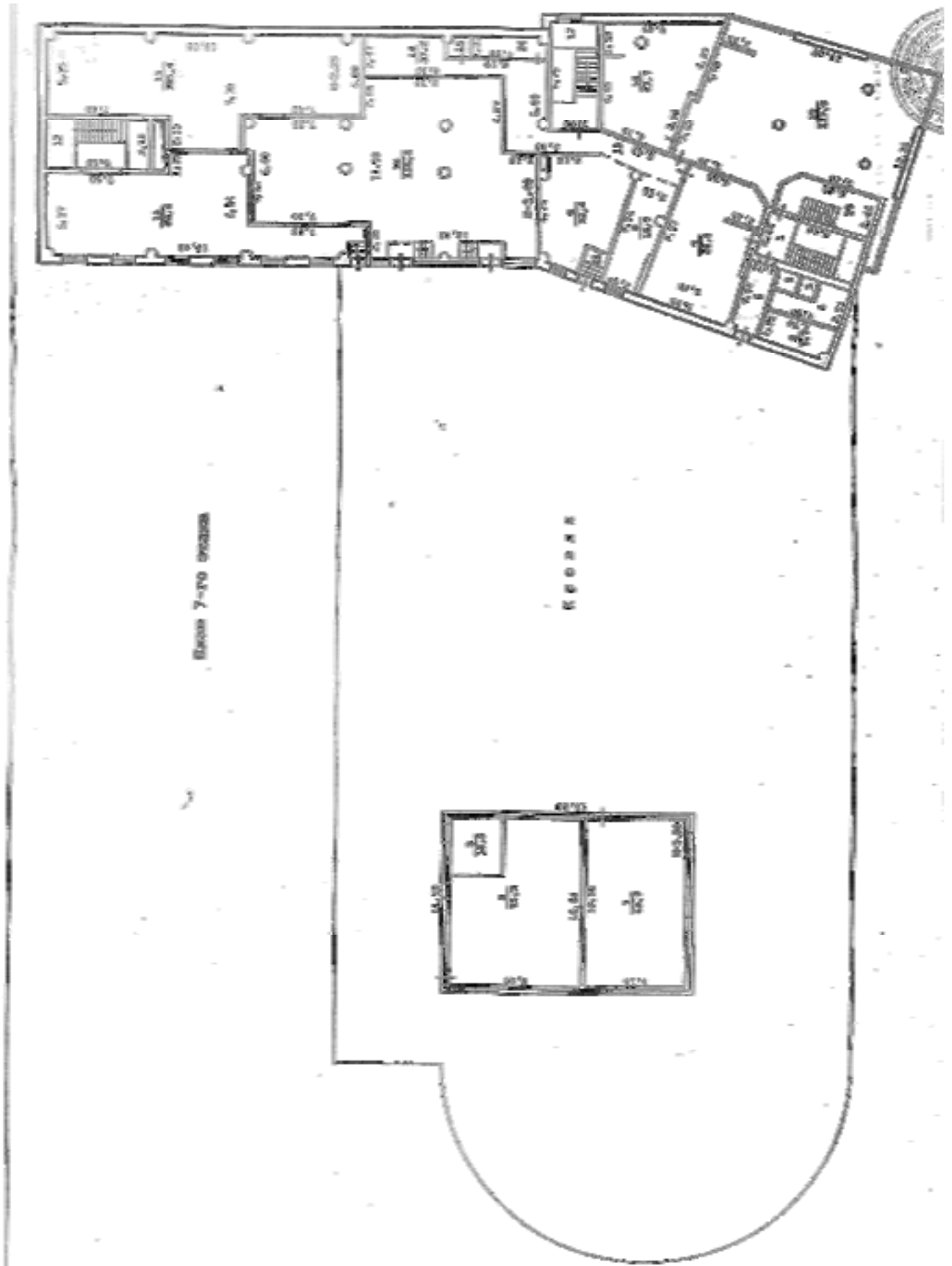


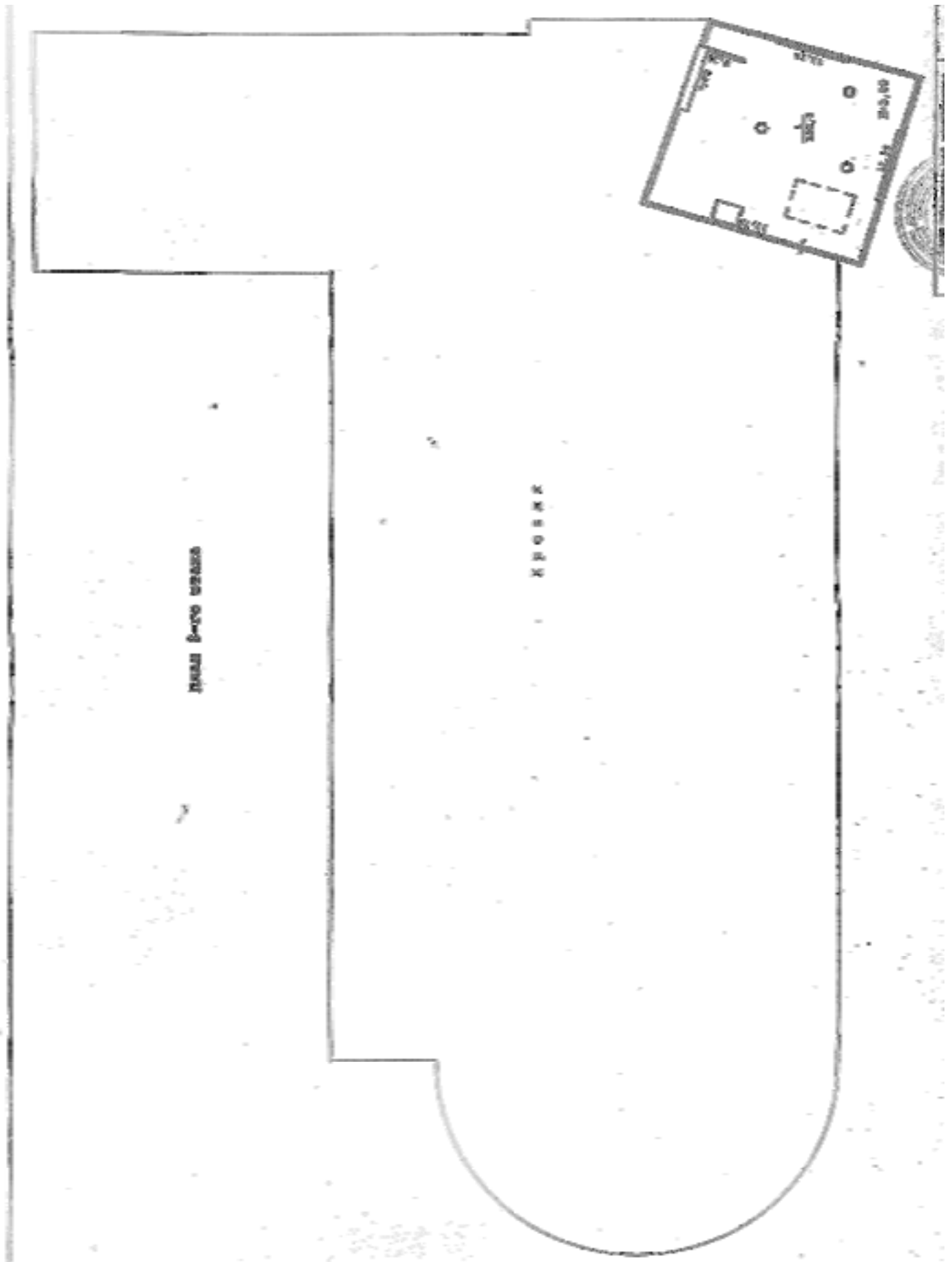












Кадастровый паспорт по помещению

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1, всего листов 9

Дата 19.04.2010 г.

Кадастровый номер _____

Идентификационный номер (также присвоенный учетный номер) 001775/1001

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 3434:04:000008:001775:000000
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1,2,3,4,5,6,7,8
- 1.3. Общая площадь помещения 15506,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Субъект Российской Федерации | Волгоградская область | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | Муниципальный район |
| | наименование | Центральный |
| Населенный пункт | Тип | город |
| | наименование | Волгоград |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | Улица |
| | наименование | Комсомольская |
| Номер дома | 3 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А | |
| Номер помещения (квартиры) | | |
| Иное описание местоположения | | |

- 1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартала, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____
- 1.9. Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: _____
- 1.11. МУП «Центральное Межрайонное БТИ» Волгограда
(наименование органа или организации)
Свидетельство об аккредитации серия РН-1 №000030 от 09.08.2005г.

Директор МУП ЦМБТИ _____



(подпись)

Г.В. Михайлова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

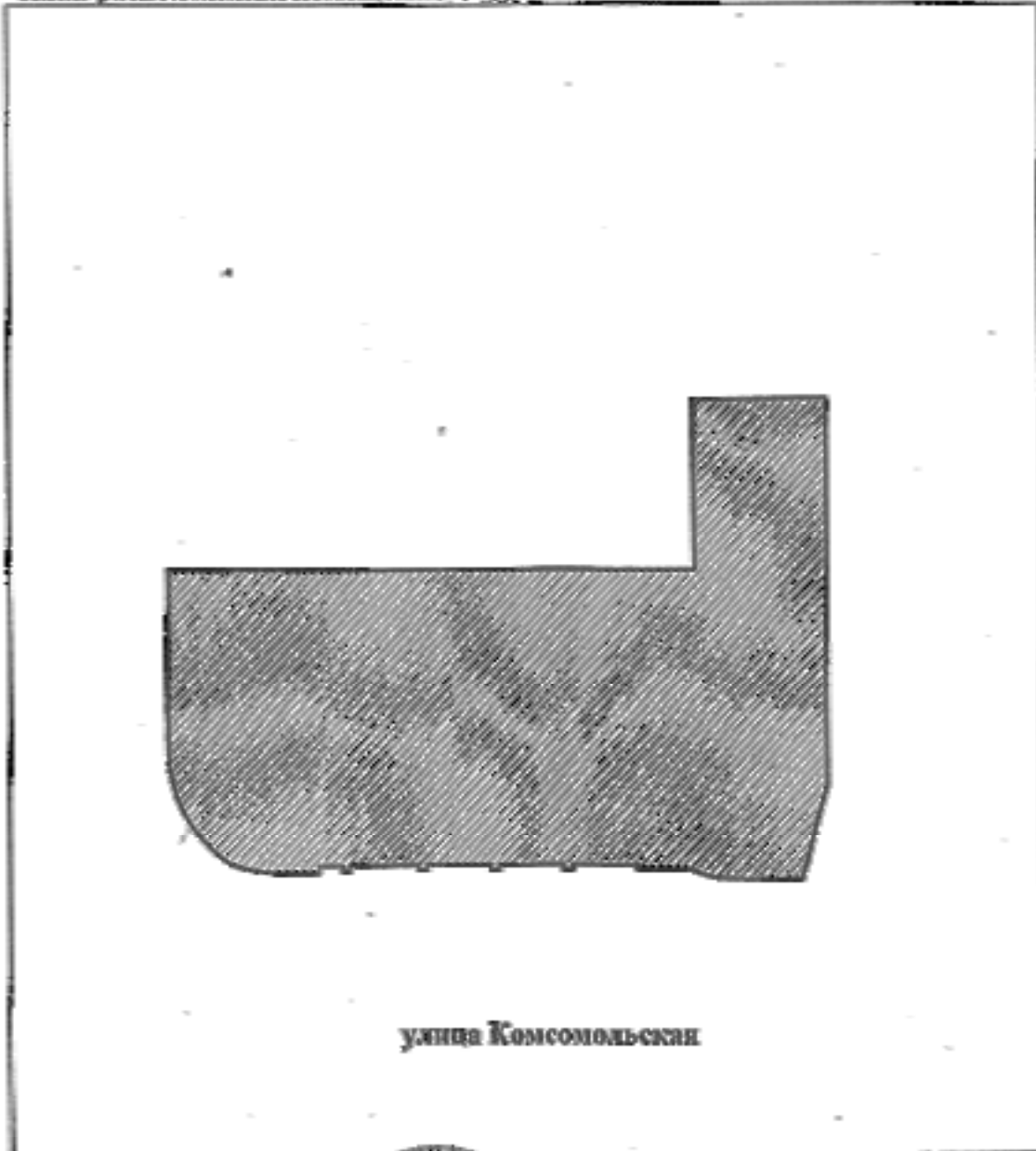
Лист № 2, всего листов 9

Кадастровый номер

Инвентарный номер (разреженный учетный номер)

001775/1001

2. План расположения помещения на участке



Масштаб 1:300

Директор МУП ЦМБТИ



(подпись)

Г.В. Михайлова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

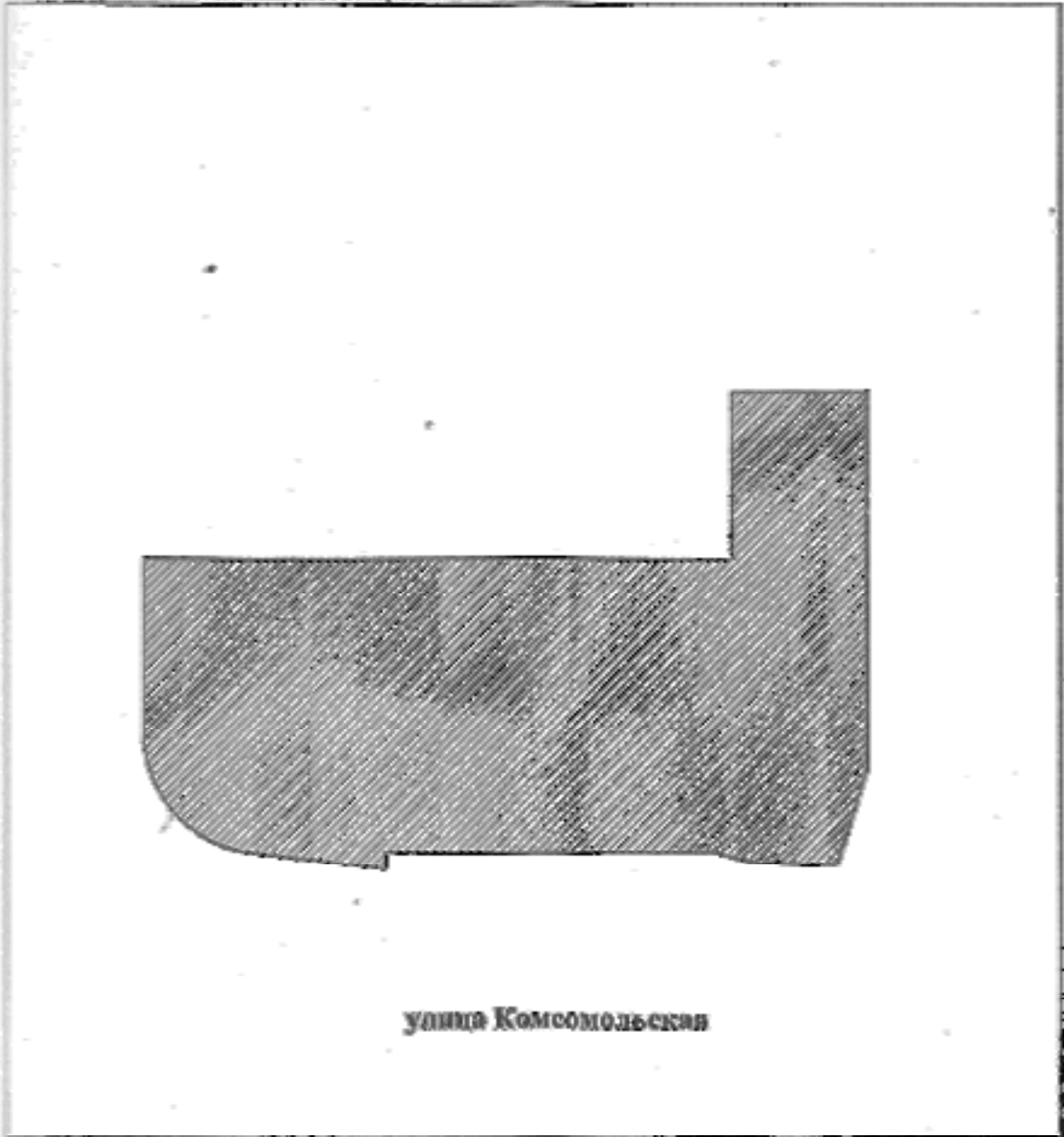
Лист № 3, всего листов 9

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

001775/1001

2. План расположения помещения на этаже



улица Комсомольская

Масштаб 1:700

Директор МУП ЦМБТИ



Г.В. Михайлова

(инициалы, фамилия)

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

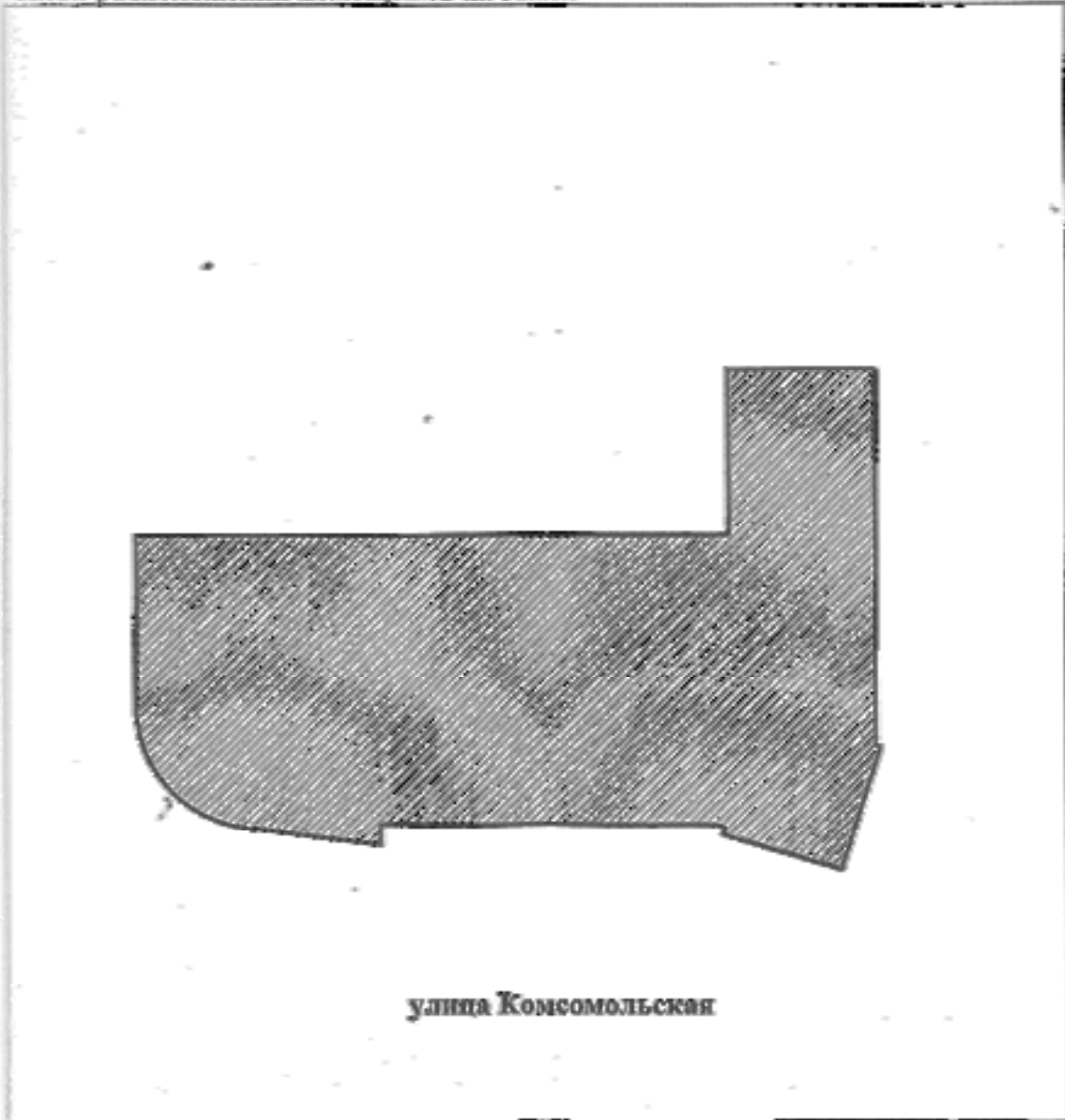
Лист № 4, всего листов 9

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее красочный учетный номер)

001775/1001

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:700

Директор МУП ЦМБТИ



(подпись)

Г.В. Михайлова

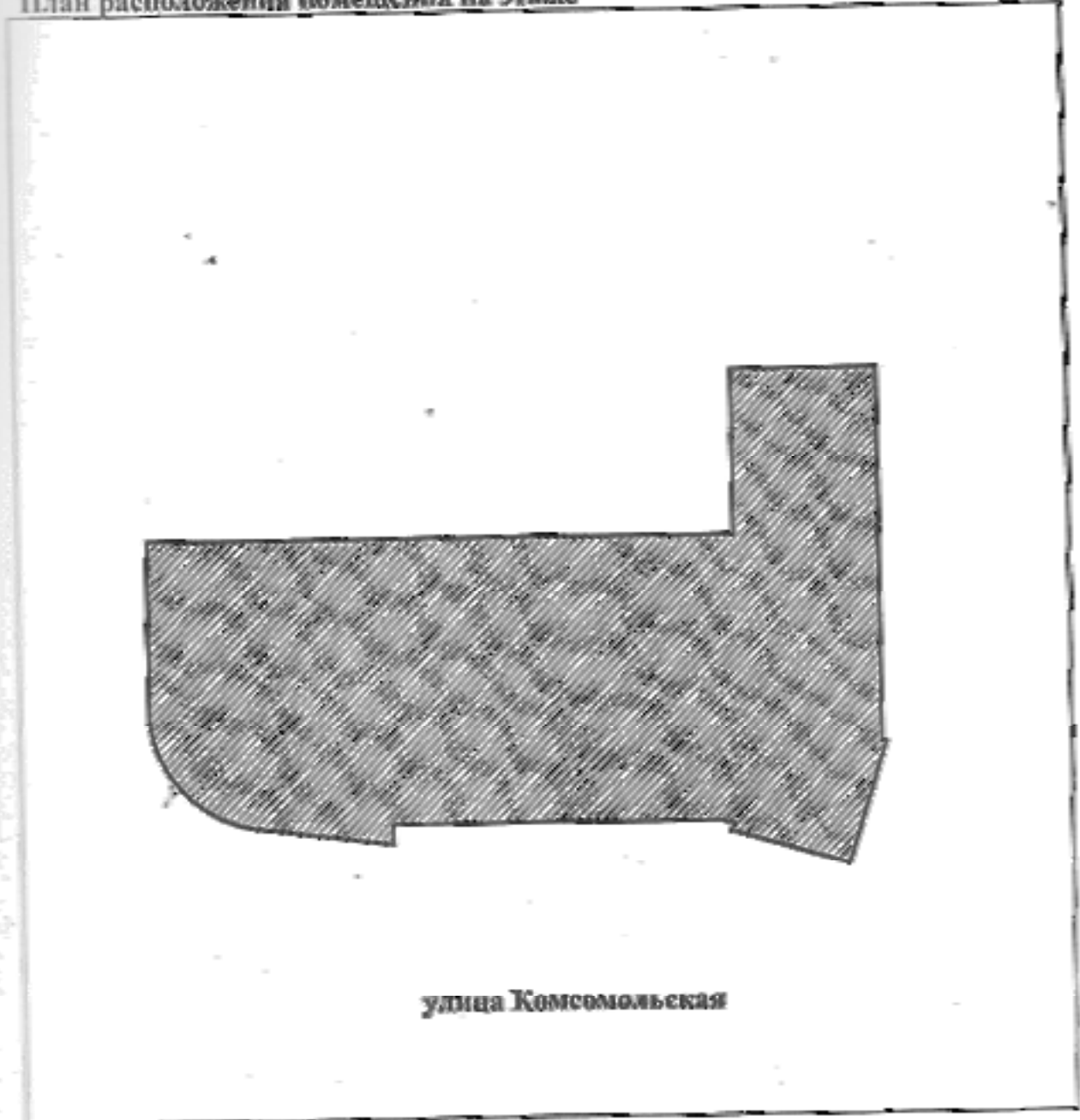
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 5, всего листов 9

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 601775/1001

2. План расположения помещения на этаже



улица Комсомольская

Масштаб 1:700

Директор МУП ЦМБТИ



Г.В. Михайлова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

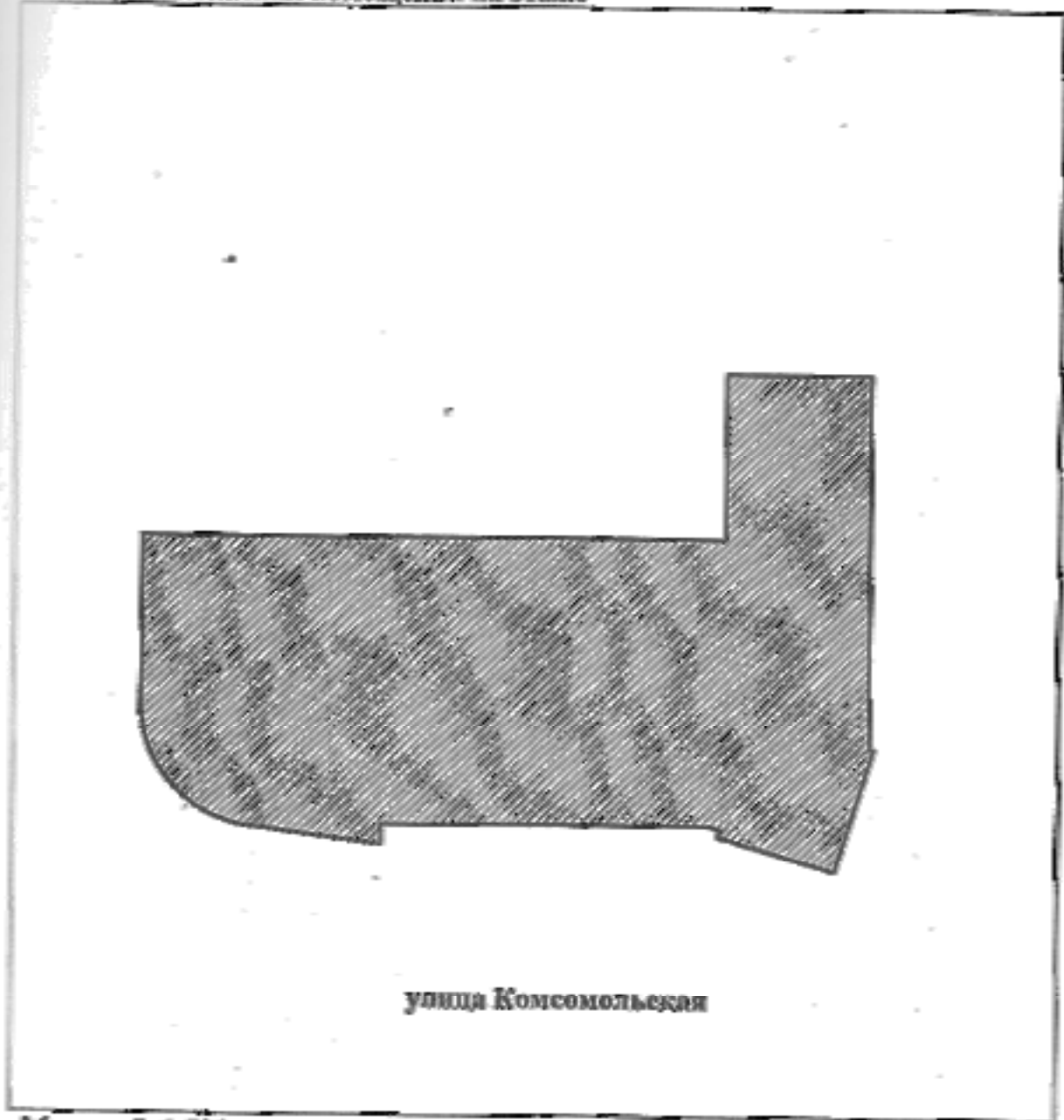
Лист № 6, всего листов 9

Кадастровый номер

Инвентарный номер (далее привнесенный учетный номер)

001775/1001

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:700

Директор МУН ЦМБТИ



(подпись)

Г.В. Михайлова
(инициалы, фамилия)

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

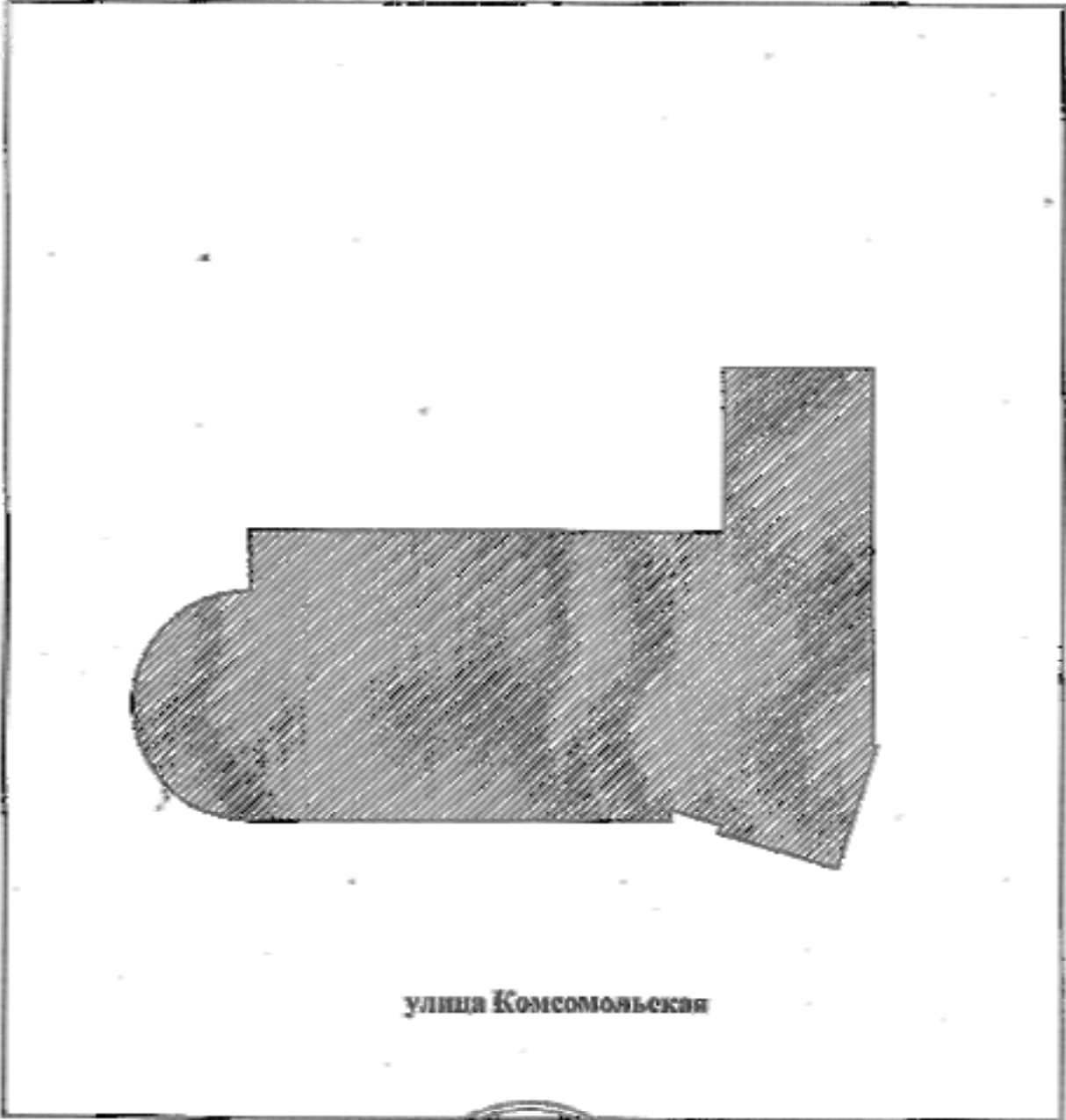
Лист № 7, всего листов 9

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее «рисовый» учетный номер)

001775/4081

2. **План расположения помещения на этаже**



улица Комсомольская

Масштаб 1:700

Директор МУП ЦМБТИ



Г.В. Михайлова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

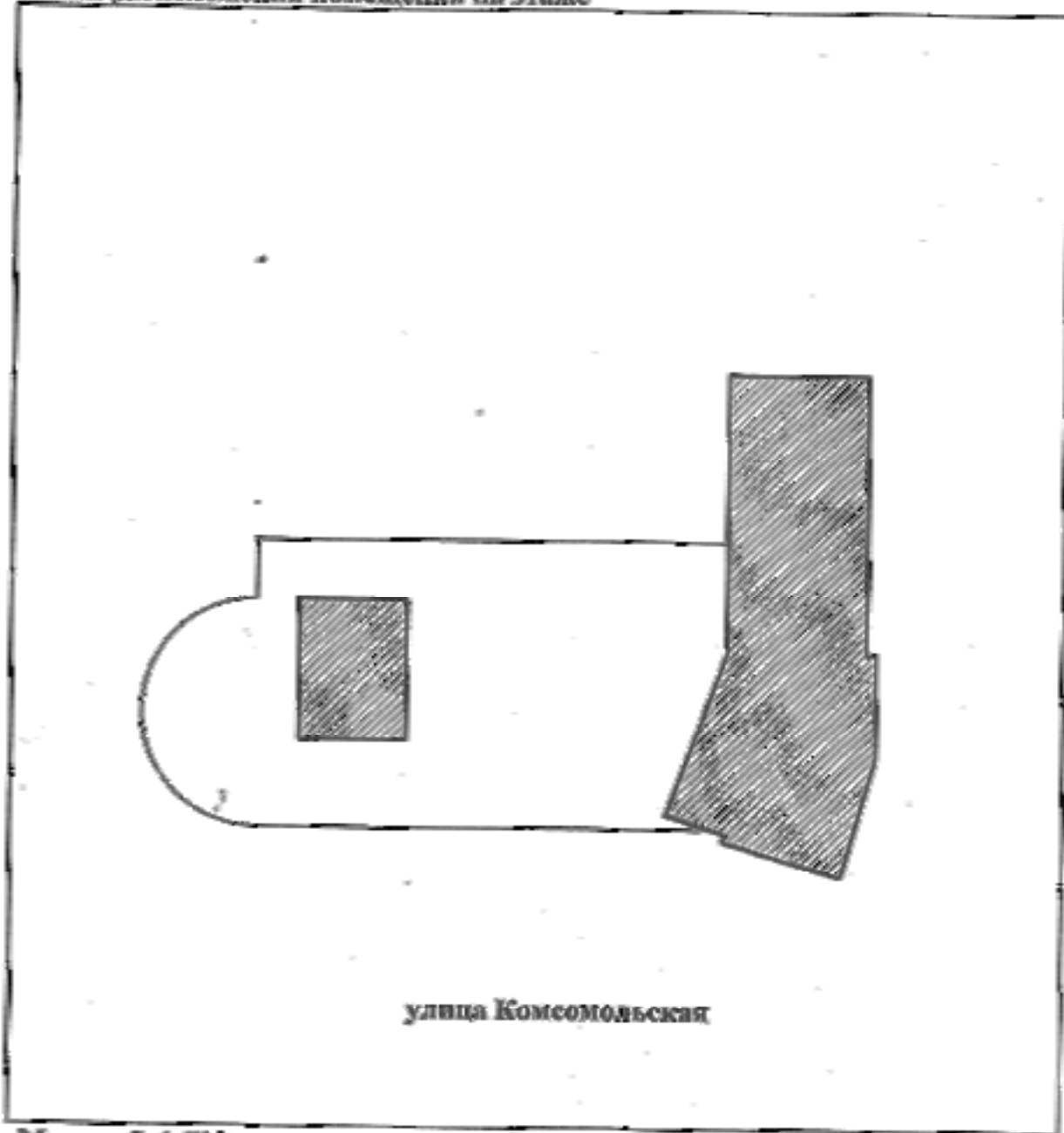
Лист № 8, всего листов 9

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

001775/1001

2. **План расположения помещения на этаже**



улица Комсомольская

Масштаб 1:700

Директор МУО ЦМБТИ



(подпись)

Г.В. Михайлова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

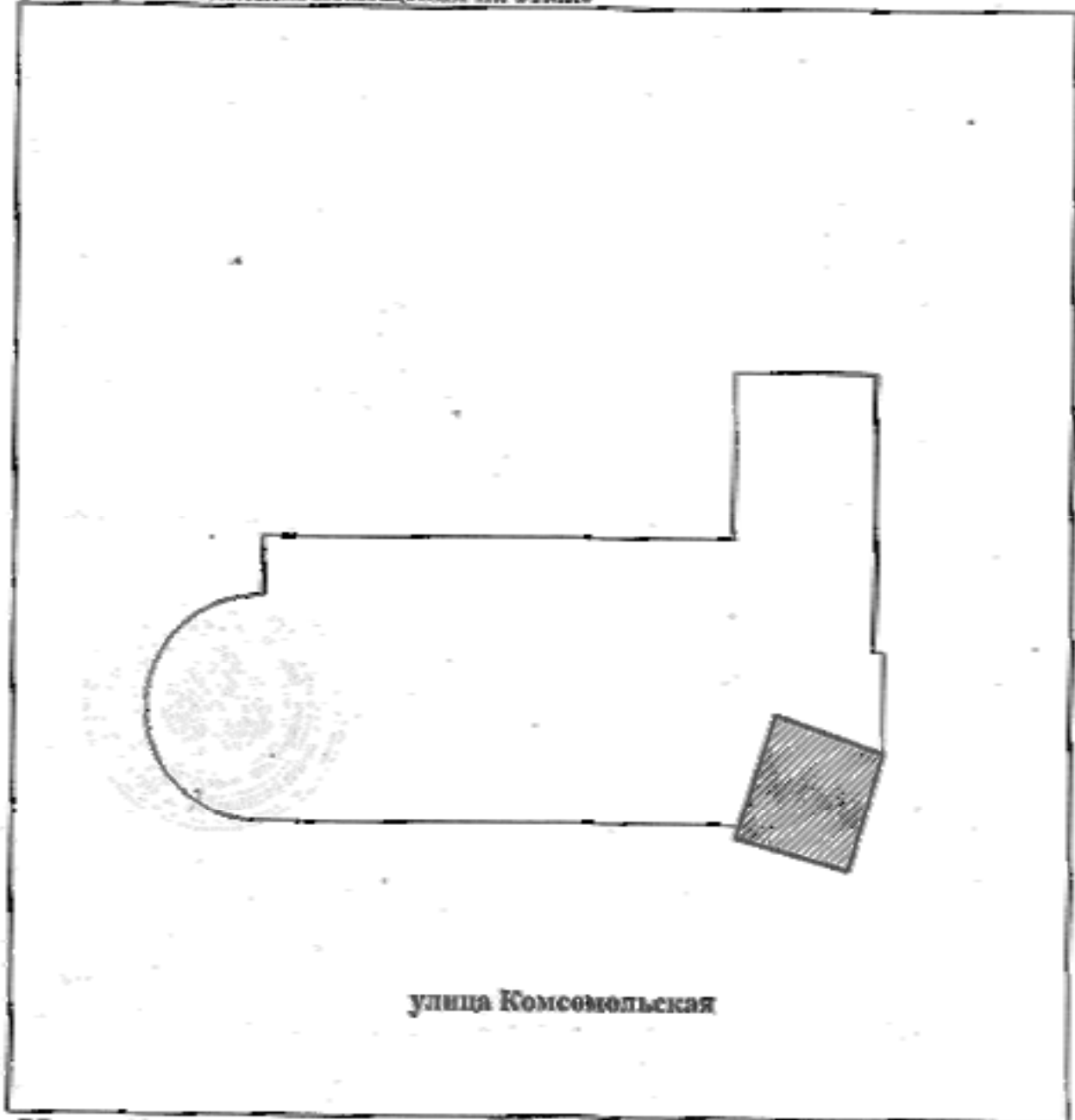
Лист № 9, всего листов 9

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

001775/1001

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:700

Директор МУЦ ЦМБТИ



Г.В. Михайлова
(инициалы, фамилия)

Пронумеровано
пронумеровано
средства печати 9 листов
№ 19/04 2010 г.
Михайлов Г.В.



Свидетельства о государственной регистрации на объект оценки (копия)

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Волгоградской области

Повторное, взамен свидетельства №084635 серия 34-АА от 14.07.2010 г.

Дата выдачи: 01.07.2013 г.

Документы-основания:
Соглашение о разделе созданного объекта недвижимого имущества от 02.04.2010 г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301006-26/04-10 от 02.04.2010 г. Орган
выдачи: Администрация Волгограда.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Диамаут Девелопмент Групп Волд". ИНН
3444128801. ОГРН 105344104416. КПП 344401001. Дата регистрации: 02.12.2005 г.,
наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по
Центральному району г. Волгограда. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул.
Комсомольская, 3.

Вид права: общая долевая собственность: 996/1000

Объект права:
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 15506,3 кв.м. Этаж:
1,2,3,4,5,6,7,8.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3

Кадастровый (или усредненный) номер:
34-34-01/072/2010-417

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.07.2010 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/072/2010-417

Регистратор: / Лахвешкова М. В. /

ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

34-АБ № 041869

Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Доля в праве 4/1000

Общество с ограниченной ответственностью "НИЖНЕВОЛЖСКОДОРСТРОЙ" ИНН 3445072421, ОГРН 1053460011417, КПП 344201001. Дата регистрации: 28.02.2005 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №10 по Волгоградской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 86.

Регистратор:  Паниденкова М. В.

Дата: 01.07.2013



ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Договор аренды земельного участка (копия)

4-71-1

ООО «НижнеВолжскДорстрой»

ООО «Дизамонт Девелопмент Групп Вело»

Российская Федерация

Администрация города Волгограда

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 09 июня 2012 г № 10573 Волгоград

Администрация Волгограда, именуемая в дальнейшем Арендодателем, в лице председателя комитета земельных ресурсов администрации Волгограда
Жуковой Натальи Николаевны
(именно, ин. учетной)

действующего на основании Положения о комитете, утвержденного постановлением администрации Волгограда от 29 апреля 2004 г. № 543 "О создании комитета земельных ресурсов администрации Волгограда" и постановления администрации Волгограда от 01 июня 2004 г. № 353 "О делегировании прав ведения арендных отношений по земле в Волгограде", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Нитязь-Волжск-Дорстрой».
(полное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Диамаунт Девелопмент Групп Волго»
(полное наименование юридического лица)

в лице генерального директора Шумовой Ирины
Ивановны
(полное наименование должности лица)

действующего на основании устава
(наименование документа, удостоверяющего личность)

и в лице генерального директора Коваленко Ирины
Ивановны
(полное наименование должности лица)

действующего на основании устава
(наименование документа, удостоверяющего личность)

именуемая в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, на основании постановления администрации Волгограда от 02 мая 2012 г. № 1223, заключающий настоящий Договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на условиях долгосрочной (краткосрочной) аренды на **ПЯТЬ ЛЕТ**
(срок аренды)

земельный участок из земель **населенных пунктов**
(категория земель)

учетный номер **4-71-1**, кадастровый номер **34:34:0400319**,
 площадью: **3204** кв.м,
(три тысячи двести четыре) кв.м,
(полное наименование)

расположенный по адресу: **Волгоград, Центральный район,**
ул. Комсомольская, 3
(адрес участка)

Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

Передача участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом выхода постановления администрации Волгограда или распоряжения комитета земельных ресурсов администрации Волгограда о предоставлении участка в аренду, выдает из него и не требует какого-либо дополнительного оформления и/или совершения действий и подтверждение такой передачи. Арендатор ознакомлен с качественным состоянием участка, его границами и претензий к ним не имеет.

2

1.2. Участок предоставляется для эксплуатации административного здания

Приведенное описание целей использования участка является окончательным и изменяется в дальнейшем разрешенным использованием.

1.3. На участке имеются: жилищное помещение, помещение

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Настоящий договор заключается на ПЯТЬ ЛЕТ

с 02 мая 2012г. по 02 мая 2017 г.

2.2. Если Арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается продленным на тех же условиях. В этом случае стороны вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив другую сторону за один месяц.

2.3. В случае если Арендодатель возражает против использования Арендатором участка после истечения срока действия Договора, то его действие прекращается в последний день срока действия Договора.

2.4. Арендатор обязуется вносить ежегодную арендную плату, определяемую в соответствии с пунктом 2.11. раздела 2 настоящего Договора.

2.5. Арендная плата начисляется с момента вхождения в силу постановления администрации Волгограда или распоряжения комитета земельных ресурсов администрации Волгограда о предоставлении участка в аренду, если иное не предусмотрено условиями настоящего договора аренды.

2.6. Арендная плата вносится ежемесячно равными частями до 10-го числа текущего месяца.

2.7. За неполный месяц арендная плата исчисляется из расчета 1/30 части месячной арендной платы за каждый день пользования участком.

2.8. Арендаторы по настоящему Договору несут ответственность по уплате арендной платы за участок согласно расчету арендной платы за участок (при множественности лиц на стороне Арендатора).

2.9. Стороны по Договору аренды земельного участка проводят сверку расчетов по арендной плате не реже одного раза в полугодие.

2.10. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.11. Размер арендной платы по настоящему Договору является определяемым и подлежит изменению в каждом случае централизованного увеличения (уменьшения) величины показателей, используемых для ее расчета, а также изменения порядка (способа) ее расчета, в результате принятия органами государственной власти Российской Федерации, Волгоградской области, органами местного самоуправления г. Волгограда, соответствующих нормативно-правовых актов. В этом случае Арендатор самостоятельно производит расчет арендной платы.

Размер арендной платы считается измененным с момента принятия уполномоченным органом нормативно-правового акта об установлении нового размера и (или) порядка, а также методики расчета арендной платы.

2.12. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы платежей, подлежащих перечислению Арендодателю. Арендодателю в исключительных случаях может быть предоставлена отсрочка оплаты арендной платы на срок не более 2-х (двух) кварталов без начисления неустойки.

2.13. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором на счет:

УФК по Волгоградской области

(Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда)

ИНН 3444114679 КПП 344401001

БИК 041806001

ГРКЦГУ Банка России по Волгоградской области г. Волгоград

Р/С 40101810300000010003

78511105012040100120 - заполняется в поле "код доходов"

18401000008 - заполняется в поле "значение ОКАТО"

Назначение платежа: доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов; наименование арендатора; №, дата договора аренды земли.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

3.1. Расторгнуть договор в установленном законом порядке в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух месяцев подряд;
- использования участка не по целевому назначению (разрешенному использованию);
- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 9 настоящего Договора;

- в случае отмены распорядительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся на участке, предупредив об этом Арендатора за 5 (пять) дней.

3.3. Посещать участок в целях контроля за использованием и состоянием земель.

3.4. Препятствовать работам, ведущимся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора.

3.5. Изымать участок для административных нужд с возмещением убытков Арендатору, в связи с изъятием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

3.6. Предоставить Арендатору участок в состоянии, соответствующем его назначению, условиям Договора и пригодном для эксплуатации.

3.7. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду участок.

3.8. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование участком.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

4.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.2. Распоряжаться производимой им продукцией и полученными доходами.

4.3. По истечении срока действия Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право оформить в установленном порядке предоставление участка в аренду на новый срок, прошедший срок действия настоящего Договора на согласованных сторонами условиях.

Преимущественное право заключения Договора на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду участка и отсутствия нарушений им законодательства и (или) условий Договора.

Арендатор обязан:

4.4. Использовать участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

4.5. В соответствии с п. 2 части 1 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" зарегистрировать настоящий Договор в течение месяца в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) по Волгоградской области с представлением Арендатором заявки о регистрации в семидневный срок.

4.6. Эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением (разрешенным использованием), не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, загрязнению прилегающих земель.

Содержать арендуемый земельный участок в соответствии с требованиями, установленными решением Волгоградской городской Думы от 24.12.2007г. № 55/1402 "О правилах благоустройства городских территорий, обеспечении чистоты и порядка в Волгограде".

4.7. Своевременно вносить арендную плату и представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих оплату.

4.8. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на участок.

4.9. Беспрепятственно допускать на арендуемую территорию участка работников жилищно-коммунальных предприятий для производства работ по обслуживанию и ремонту объектов коммунального назначения (тепловых, водопроводных, канализационных, газовых сетей, насосных станций, тепловых газораспределительных пунктов и других), а также по производным земляным работам вблизи указанных объектов без согласования со службами, обслуживающими названные объекты.

4.10. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор в недельный срок направляет Арендодателю уведомление об этом.

4.11. После окончания срока действия настоящего договора Арендатор обязан передать участок Арендодателю в состоянии, не хуже первоначального, оговоренного в п. 1.1 настоящего Договора.

4.12. В случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия, Арендатор обязан в срок не позднее 5 календарных дней после совершения сделки уведомить Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов на землю.

4.13. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими объектами.

4.14. Арендатор не вправе требовать компенсации за проведенные без согласия Арендодателя улучшения участка.

5. СУБАРЕНДА

5.1. Арендатор имеет право, с согласия Арендодателя, сдавать арендованный участок или его часть в пользование третьим лицам (субаренда) на основании договора субаренды.

5.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.

5.3. При заключении договора субаренды целевое назначение данного участка не может быть изменено.

5.4. При субаренде Арендатор остается ответственным по Договору перед Арендодателем.

5.5. При прекращении аренды Арендодатель может предъявить непосредственно субарендатору требование о возврате переданного ему в субаренду участка.

5.6. Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного и соответствия с ним договора субаренды.

5.7. Договор субаренды подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) по Волгоградской области.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. В случае неисполнения условий пункта 4.5. настоящего Договора в указанный срок Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 7 500 рублей.

6.3. В случае самовольного (без решения Арендодателя, если принятие такого решения является обязательным) применения разрешенного вида использования участка Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 100 тыс. рублей.

6.4. Уплата штрафов не освобождает Арендатора от обязанности устранить допущенные нарушения и возместить Арендодателю понесенные убытки, возникшие в результате таких нарушений.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Досрочное:

7.1.1. По основаниям, предусмотренным пунктом 2.2 раздела 2, пунктами 3.1, 3.2 раздела 3 настоящего Договора.

7.1.2. По взаимному желанию сторон после письменного предупреждения за 30 дней.

7.1.3. По решению суда.

7.1.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествии каждая из сторон обязана немедленно известить другую с подтверждающим документом, выданным уполномоченным на то лицом. При продолжительности особых обстоятельств свыше шести месяцев под устранением последствий этих обстоятельств стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор заключается с условием согласия сторон на вступление в этот Договор иных правообладателей зданий (помещений в них), расположенных на данном участке.

9.1. Договор аренды открыт для присоединения к нему других правообладателей здания (строения, сооружения), расположенного на данном земельном участке.

9.2. По договору аренды земельного участка арендатор несет ответственность по уплате арендной платы, рассчитанной для него исходя из размера его доли в праве собственности на здание (строение, сооружение), либо исходя из площади принадлежащих ему отдельных помещений в здании (строении, сооружении), расположенном на арендуемом земельном участке.

10. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

11. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора, являющиеся его неотъемлемой частью, будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения Договора или повлечь дополнительные расходы для Арендатора. Арендодатель также подтверждает, что он имеет право заключить Договор без дополнительным согласований с соответствующими сторонами.

Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего Договора и что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

Настоящий Договор аренды составлен на 12-ти листах и подписан в трех экземплярах.

Неотъемлемой частью договора является: Расчет арендной платы за земельный участок.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Юридический адрес:
 400066, Волгоград,
 ул. им. Гагарина, 12
 ИНН 3444114679
 Л/с № 03785007850
 в Департаменте финансов
 администрации Волгограда
 Телефон 23-94-18

АРЕНДАТОР

Юридический адрес: 400005 г. Волгоград,
 проспект им. В.И. Ленина, 86.
 Почтовый адрес: 400005 г. Волгоград,
 проспект им. В.И. Ленина, 86.
 ИНН 3445012421
 Р/сч № 407028107087100000034
 в ОАО АКБ «ВКБ»
 К/с 301018104000000000871
 БИК 041206271
 Телефон 26-42-48

АРЕНДАТОР

Юридический адрес: 400131 г. Волгоград,
 ул. Коммунальцев, 3
 Почтовый адрес: 400131 г. Волгоград,
 ул. Коммунальцев, 3
 ИНН 3444128801
 Р/сч № 40702810110000013237
 в ЗАО АКБ «Зенит» - Волгоград
 К/с 301018102000000000835
 БИК 041206835
 Телефон 26-92-48

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель комитета
 земельных ресурсов
 администрации Волгограда

И.И. Жукова
 М.П. 

ЗА АРЕНДАТОРА:

*Генеральный директор
 ООО «Ижевский завод строительных
 материалов»*
 М.П. *И.И. Жукова*

ЗА АРЕНДАТОРА:

*Генеральный директор
 ООО «Ижевский завод строительных
 материалов»*
 М.П. 

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок к договору аренды земельного участка
от 09 июня 2012 г. № 10573

На основании постановления администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. № 469-п «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в земельных участках, находящихся в собственности Волгоградской области», решения Волгоградской городской Думы от 15 мая 2008 г. № 3/84 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и утверждении коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», постановления главы администрации Волгоградской области от 28 декабря 2011 г. № 1433 «Об установлении коэффициента индексации, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области»

| Кадастровая стоимость земельного участка | | Коэффициент вида функционального использования земельного участка | Коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов | Коэффициент категории арендатора | Коэффициент индексации | Сумма годовой арендной платы за 2012 г. (руб.) |
|---|---------------------------------|---|--|----------------------------------|------------------------|--|
| Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кг) | Площадь земельного участка (м²) | | | | | |
| ООО «НижнеВолжскДорстрой» | | | | | | |
| 16217,46 | 12,82 | 0,015 | 1 | 1 | 1,129 | 3 520,92 |
| ООО «Динамит Девелопмент Групп Волд» | | | | | | |
| 16217,46 | 3191,18 | 0,015 | 1 | 1 | 1,129 | 876 434,24 |
| Всего: | | | | | | 879 955,16 |

Данный расчет является неотъемлемой частью договора от 09.06.2012 г. № 10573

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель комитета земельных ресурсов администрации Волгограда

М.П. И.И. Жукова

ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор
ООО «НижнеВолжскДорстрой»
И.А. Жуков
М.П.

ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор ООО
«Динамит Девелопмент Групп
ООО «И.И. Жуков»
М.П.

**ОГРАНИЧЕНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЯ
В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Арендатор ООО «НижнеВолжскДорстрой»

ООО «Диамант Девелопмент Групп Вала»

1. По требованию администрации Волгограда (арендодателя) самовольно возведенные строения сносятся за счет землепользователя (арендатора).
2. Запрещается какое-либо строительство на земельном участке, изменение внешнего вида недвижимости, реконструкция либо снос зданий, строений, сооружений без согласования с администрацией Волгограда.
3. Запрещается использование земельного участка не по целевому назначению, установленному администрацией Волгограда, без ее согласия.
4. Запрещается передача землепользователем (арендатором) в пользование или аренду земельного участка третьему лицу без согласования с администрацией Волгограда (арендодателем).
5. Выполнять в соответствии с действующими нормативами и требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные землепользователем (арендатором) земли за свой счет.
6. Обеспечить сохранность памятников истории и архитектуры, если таковые имеются на земельном участке.
7. Соблюдать утвержденные действующие ограничения по застройке (правила землепользования и застройки). В случае их несоблюдения ответственность за это несет землепользователь (арендатор).
8. Соблюдать режим использования земельных участков в зонах с особым режимом их использования. Ответственность за нарушение режима использования возлагается на землепользователя (арендатора).

ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор
ООО «НижнеВолжскДорстрой»
И.А. Жукова



ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор
ООО «Диамант Девелопмент Групп Вала»
Влад - А.И. Коваленко




АДМИНИСТРАЦИЯ ВОЛГОГРАДА**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 02.05.2012 № 1223

О расторжении договора аренды земельного участка от 07 августа 2006 г. № 6753, заключении договора аренды земельного участка (кадастровый № 34:34:040031:9 учетный № 4-71-1)

Рассмотрев фактическое состояние и использование земельного участка (кадастровый № 34:34:040031:9 учетный № 4-71-1), обращения общества с ограниченной ответственностью (ООО) «НижнеВолжскДорстрой» от 13 декабря 2011 г. № 60, ООО «Дiamант Дevelopment Групп Волд» от 13 декабря 2011 г. № 61, на основании выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним права общей долевой собственности ООО «НижнеВолжскДорстрой», ООО «Дiamант Дevelopment Групп Волд» от 07 декабря 2011 г. № 01/693/2011-658 на нежилое помещение (дата регистрации 14 июля 2010 г., № регистрации 34-34-01/072/2010-417, дата регистрации 14 июля 2010 г., № регистрации 34-34-01/072/2010-417), от 07 декабря 2011 г. № 01/693/2011-656 на помещение (дата регистрации 01 марта 2011 г., № регистрации 34-34-01/063/2011-159, дата регистрации 01 марта 2011 г., № регистрации 34-34-01/063/2011-160), от 07 декабря 2011 г. № 01/693/2011-660 на земельный участок (кадастровый № 34:34:040031:9) (дата регистрации 04 сентября 2006 г., № регистрации 34-34-01/230/2006-342), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, с учетом кадастрового паспорта земельного участка от 18 ноября 2011 г. № 3434/300/11-130163 на земельный участок площадью 3204 кв. м, заключения комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда от 28 февраля 2012 г. № 0193, руководствуясь статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 39 Устава города-героя Волгограда,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Комитету земельных ресурсов администрации Волгограда в установленном порядке расторгнуть договор аренды земельного участка от 07 августа 2006 г. № 6753, заключенный с ООО «НижнеВолжскДорстрой», ООО «Дiamант Дevelopment Групп Волд» для эксплуатации административного здания по ул. Комсомольской, 3 в Центральном районе.

2. Заключить с ООО «НижнеВолжскДорстрой», ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» на пять лет договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка (кадастровый № 34:34:040031:9, учетный № 4-71-1) площадью 3204 кв. м из земель навоенных пунктов для эксплуатации административного здания по ул. Комсомольской, 3 в Центральном районе.

3. В целях расчета обязательных земельных платежей установить площадь земельного участка:

3.1. ООО «НижнеВолжскДорстрой» равной 12,82 кв. м.

3.2. ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» равной 3191,18 кв. м.

4. Размер арендной платы является определяемым и подлежит исчислению в каждом случае централизованного увеличения (уменьшения) величин показателей, используемых для ее расчета, а также изменения порядка (способа) ее расчета в результате принятия органами государственной власти Российской Федерации, Волгоградской области, местного самоуправления Волгограда соответствующих нормативных правовых актов.

5. Довести до сведения ООО «НижнеВолжскДорстрой», ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», что:

5.1. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

5.2. По договору аренды земельного участка арендатор несет ответственность по уплате арендной платы, рассчитанной для него исходя из размера его доли в праве собственности на здание (строение, сооружение), либо исходя из площади принадлежащих ему нежилых помещений в здании (строении, сооружении), расположенном на арендуемом земельном участке.

5.3. Договор аренды земельного участка открыт для присоединения к нему других правообладателей объекта недвижимости.

5.4. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок организациям, эксплуатирующим инженерные сети, для производства ремонтных работ.

Заместитель главы
Волгограда



А.Г.Маслов



Ф.И.О. _____
Подпись _____
Д.П. № _____
Адрес (ул.) _____
Специализированная С.П.

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
на **12** листах
Председатель комитета
земельных ресурсов
администрации Волгограда
Н.Н. Жукова



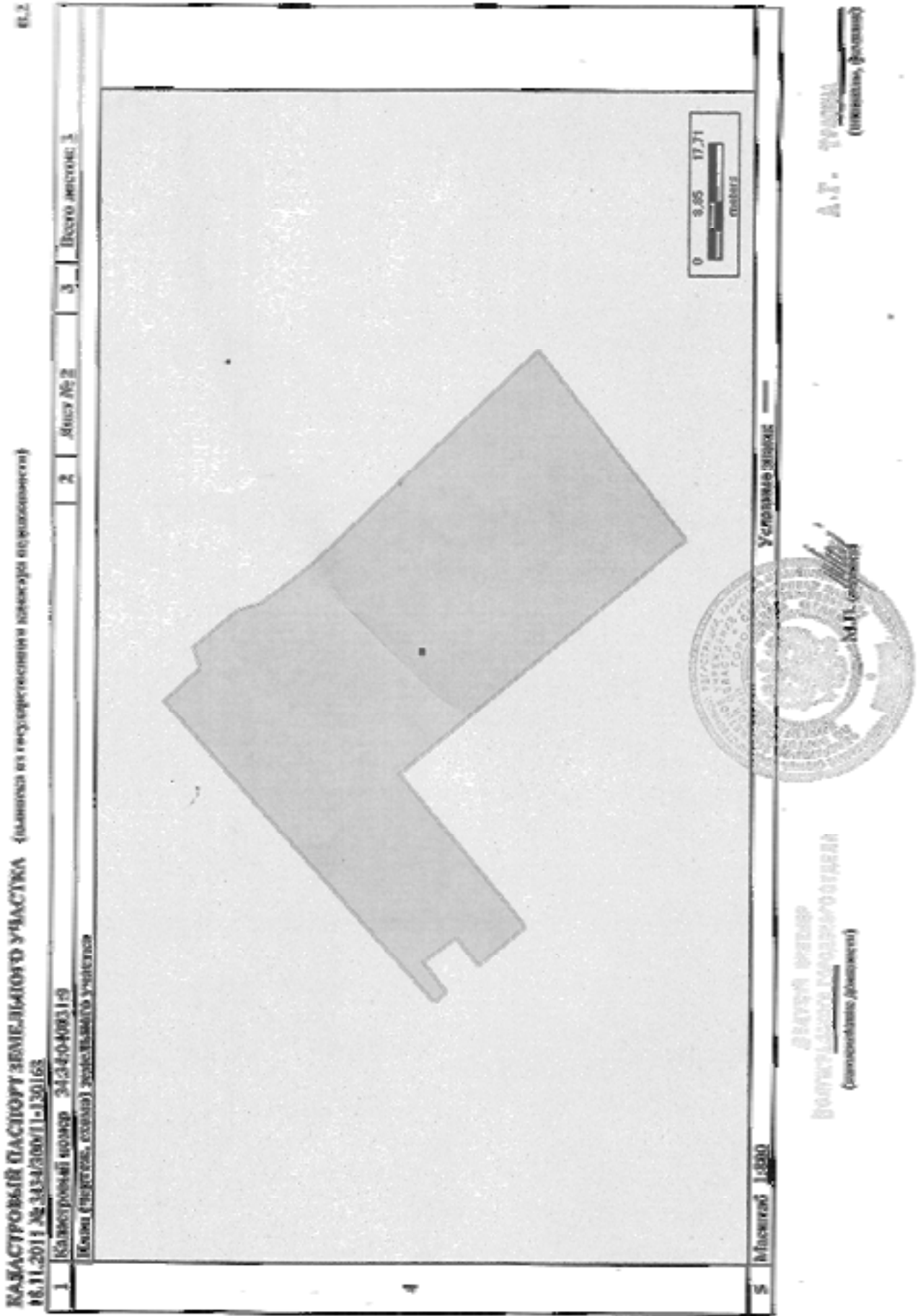
Кадастровый паспорт на земельный участок (копия)

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровый палата" на Волгоградской области
 Волгоградский палата кадастрового учета
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного земельного участка)
 № 11-2811 № 343/2011-134163

В.А.

| | | | | | | | |
|-----|---|---|--|---------------------|---|---|--|
| 1 | Кадастровый номер | 34.34.0403119 | 2 | Листы № 1 | 3 | Всего листов: 3 | |
| 4 | Общие сведения | Дата вступления в законную силу государственного кадастра недвижимости 06.12.2009 | | | | | |
| 5 | Прежние кадастровые номера | 34.34.04.71.0 | | | | | |
| 7 | Местоположение: обл., Волгоградская, г. Волгоград, ул. Коммунальная, д. 3 | | | | | | |
| 8 | Категория земель | | | | | | |
| 8.1 | Земли для государственных нужд Российской Федерации | Земли для государственных нужд Российской Федерации, земельные участки, занятые для размещения объектов государственного назначения, земельные участки, занятые для размещения объектов государственного назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли населенных пунктов | Земли для государственных нужд Российской Федерации | |
| 8.2 | Земли населенных пунктов | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование | использовать для размещения объектов государственного назначения | | | | | |
| 10 | Предельные размеры | | | | | | |
| 11 | Площадь: 32847,80 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 51966714,84 | 13 | Участковый номер/кадастровый номер (руб./кв.): 16217,46 | 14 | Служба кадастра: местная государственная |
| 15 | Сведения о правах: Право собственности | Вид права: Собственность муниципальный образования | | | | | |
| 16 | Сведения о правах: Право собственности | Сведения о правах: Кадастровый номер/кадастровый номер (руб./кв.): 16217,46 | | | | | |
| 17 | Сведения о правах: Право собственности | Сведения о правах: Кадастровый номер/кадастровый номер (руб./кв.): 16217,46 | | | | | |
| 18 | Сведения о правах: Право собственности | Сведения о правах: Кадастровый номер/кадастровый номер (руб./кв.): 16217,46 | | | | | |

Волгоградский палата кадастрового учета
 (подпись, печать)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана в государственном кадастре недвижимости)
 18.11.2019 № 3434/2001/0030163

В.3

| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | |
|---|---------------------|-----------------|-----------------|--|--|-----------------|--|
| Кадастровый номер 3434/2001/0030163 | | Лист № 3 | | 3 | | Всего листов: 3 | |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | | | | |
| № п/п | Учетный номер части | Площадь (кв. м) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения | | | |
| 1 | — | 6025 | в силу договора | "Газпромбанк" | | | |
| 2 | — | 1070 | в силу договора | "Газпромбанк" | | | |
| 3 | — | 6554 | в силу договора | "Газпромбанк" | | | |
| 4 | — | 2025 | аренда | "Девелопмент Групп Восток" | | | |
| 5 | — | 3025 | аренда | "Нижневольтстрой" | | | |



БЕДУЛОВ ИВАН
 Руководитель государственного органа
 (подпись, фамилия)

А.С. ПУШКИН
 (подпись, фамилия)

