



ОТЧЕТ № 10/16
об определении рыночной стоимости
административного здания,
расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Клубная, д.12 А

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Аудит Консалт Классик»

Дата оценки: 06 мая 2016 г.

Дата составления Отчета: 06 сентября 2016 г.

г. Москва 2016 г.

«АУДИТ КОНСАЛТ КЛАССИК»

Адрес: 117449, Москва, ул. Шверника, дом 13, корп. 1. Телефон: 8-910-4627022 E-mail: olegnikol@rambler.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 10/16

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «Аудит Консалт Классик» в соответствии с Договором № 10/16 от 06 мая 2016 г. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 10/16, составленного 06 сентября 2016 г. на ___ листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Открытое акционерное общество «Связьстрой-2» (ОАО «Связьстрой-2»)
Юридический адрес	350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А
Регистрационный номер	1022301201570
ИНН	2308003199
<i>Оценщик (Исполнитель)</i>	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Консалт Классик»
ОГРН и дата присвоения	1057747046741 от 18.05.2005 г.
ИНН	7727542922
Место нахождения юридического лица	РФ, 117449, г. Москва, ул. Шверника, д. 13, корп. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Аудит Консалт Классик» застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-079583/15 от 01.12.2015 г. выданного СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Предел ответственности – 10 (десять) млн. руб.
Оценку проводил	Специалист-оценщик - Просунко Олег Николаевич
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП «НКСО»), свидетельство №00034 от 04.03.2008 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом ПП № 433901, регистрационный номер № 53, выдан решением ММИЭИФП от 09.02.2005 г. Стаж работы оценщиком – 10 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность специалиста-оценщика застрахована на основании Договора (Полиса) обязательного страхования ответственности оценщика №433-079586/15 от 01.12.2015 г. выданного СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Предел ответственности – 10 (десять) млн. руб.
Место нахождения оценщика	Почтовый адрес: 143090, Московская обл., г. Краснознаменск, ул. Краснознаменная, д. 17, кв. 33.

Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	<p>- Право собственности на административное здание общей площадью 3 280,1 кв. м., кадастровый (условный) номер: 23:43:0201029:0:12, назначение: нежилое, инвентарный номер: 4440, Литер: АА1аа1 под/А, этажность: 4, подземная этажность: 1, принадлежащих на правах собственности ОАО «Связьстрой-2» (ОГРН 1022301201570, ИНН 2308003199, адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А) находящееся по адресу: 350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А;</p> <p>- Право аренды земельного участка площадью 1 434 +/- 13 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Клубная, д. 12а, кадастровый номер: 23:43:0201029:12, предоставленного для эксплуатации административных зданий и офисов коммерческих структур, принадлежащее залогодателю на основании Договора аренды земельного участка №4300008547 от 26.12.1996г. заключенного на неопределенный срок.</p>
Имущественные права на Объект оценки	<p>- Право аренды на земельный участок, общей площадью 1434 кв.м, (согласно Договору аренды земельного участка, №4300008547 от 26.12.1996г заключенного на неопределенный срок)</p> <p>- Собственность на административное здание, общей площадью 3280,1 кв.м, (согласно Свидетельству о государственной регистрации права, №АА 875254 от 01.04.2016)</p>
Собственник/обладатель имущественных прав	ОАО «Связьстрой-2» ОГРН 1022301201570.
Основание для проведения оценки	Договор № 10/16 от 06 мая 2016
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель проведения оценки	Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки может использоваться для выставления Объекта оценки на торги.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если, с даты составления отчета, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев</p>
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	06 мая 2016 г.
Период проведения работ по оценке	06 мая – 06 сентября 2016 г.
Дата составления Отчета	06 сентября 2016 г.
Порядковый номер Отчета	10/16
Форма (вид) Отчета	Письменная (повестовательная, развернутая)
Используемые стандарты оценки	
<p>1. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 254-256, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611</p> <p>2. Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»)</p>	

Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки			
Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная		
	затратным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
- Земельный участок, общей площадью ¹ 1434 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:12, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения - Административное здание, общей площадью ² 3280,1 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:44	Не применялся	115 479 586	73 049 776
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно)	88 070 000 (Восемьдесят восемь миллионов семьдесят тысяч) руб.		

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (округленно), руб.	В том числе НДС*, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно)	88 070 000	13 434 407	74 635 593
в том числе:			
рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью ¹ 1434 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:12	29 563 000	4 509 610	29 563 000
рыночная стоимость права собственности административного здания, общей площадью ² 3280,1 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:44	58 507 000	8 924 797	49 582 203

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., а также стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»)

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-й экземпляры Отчета переданы Заказчику. Электронная версия Отчета хранится у Оценщика.

**Генеральный директор
ООО «Аудит Консалт Классик»**

_____ **О.Н. Просунко**

¹ Согласно Кадастровому паспорту земельного участка №2343/12/16-407133 от 30 марта 2016 г.

² Согласно Свидетельству о государственной регистрации права №АА 875254 от 01.04.2016

* Согласно Письму Минфина России от 01.02.2011 № 03-07-11/21 плата за право на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включается в налоговую базу по НДС в общеустановленном порядке.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
1.3 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	9
1.5 Сведения о Заказчике оценки	10
1.6 Основные факты и выводы	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки...	14
2.2 Схема расположения Объекта оценки	15
2.3 Характеристики Объекта оценки	17
2.4 Фотографии Объекта оценки	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
3.1 Обзор макроэкономического состояния экономики	20
3.2 Общий обзор состояния рынка оцениваемого имущества	23
3.3 Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки.....	25
3.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости Краснодара итоги 2015 года. Прогнозы развития	26
3.5 Анализ продаж (аренды) офисной недвижимости в районе расположения Объекта оценки	29
3.6 Анализ ликвидности объекта оценки.....	31
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	35
5.1 Затратный подход	35
5.2 Сравнительный подход	36
5.3 Доходный подход.....	37
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	39
6.1 Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода	39
6.2 Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками	42
6.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка	43
6.4 Расчет рыночной стоимости улучшений	44
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	50
7.1 Формирование денежного потока	52
7.2 Анализ и определение расходов	60
7.3 Расчет ставки капитализации	62
7.4 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов ..	68
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	69
8.1 Предпосылки согласования	69
8.2 Обоснование использованных весовых коэффициентов	69
8.3 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки	71
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	72
10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	73
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	75
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	76

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Таблица 1.1.1 Общая информация

Объект оценки	<p>- Право собственности на административное здание общей площадью 3 280,1 кв. м., кадастровый (условный) номер: 23:43:0201029:0:12, назначение: нежилое, инвентарный номер: 4440, Литер: АА1аа1 под/А, этажность: 4, подземная этажность: 1, принадлежащих на правах собственности ОАО «Связьстрой-2» (ОГРН 1022301201570, ИНН 2308003199, адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А) находящееся по адресу: 350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А;</p> <p>- Право аренды земельного участка площадью 1 434 +/- 13 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Клубная, д. 12а, кадастровый номер: 23:43:0201029:12, предоставленного для эксплуатации административных зданий и офисов коммерческих структур, принадлежащее залогодателю на основании Договора аренды земельного участка №4300008547 от 26.12.1996г. заключенного на неопределенный срок.</p>
Имущественные права на Объект оценки	<p>- Право аренды на земельный участок, общей площадью 1434 кв.м, (согласно Договору аренды земельного участка, №4300008547 от 26.12.1996г заключенного на неопределенный срок)</p> <p>- Собственность на административное здание, общей площадью 3280,1 кв.м, (согласно Свидетельству о государственной регистрации права, №АА 875254 от 01.04.2016)</p>
Собственник/обладатель имущественных прав	ОАО «Связьстрой-2» ОГРН 1022301201570.
Балансовая стоимость	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки может использоваться для выставления Объекта оценки на торги.</p> <p>Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.</p> <p>Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная ¹
Дата оценки	06 мая 2016 г.
Дата осмотра	06 мая 2016 г.
Период проведения оценки	06 мая 2016 г. - 06 сентября 2016 г.
Дата составления отчета	06 сентября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка Объекта осуществляется в строгом соответствии с его текущим использованием.</p> <p>Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимого имущества, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах, и долгосрочных арендных отношений.</p>

¹ в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

	В случае принятия Оценщиком иных допущений и ограничений, соответствующая информация должна быть приведена в Отчете об оценке.
Иная информация, предусмотренная ФСО	Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС.

1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»)

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- «СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 «Основные правила деятельности членов СРО НКСО» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 "Оценка недвижимости" (утв. Правлением НП СО НКСО, протокол №113 от «18» декабря 2014 года).
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») обусловлена тем, что стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.3 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор аренды земельного участка № 4300008547 от 26.12.1996 г
- Свидетельство о государственной регистрации права № АА 875254 от 01.04.2016
- Технический паспорт на нежилое здание с пристройками-административное литер А,А1,а,а1, под/А от 24 марта 2016 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 2343/12/16-407133 от 30 марта 2016 г.

Анализ достаточности и достоверности предоставленной информации

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщики исходили из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 1.3.1

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения не выявлены. В случае выявления наличия таковых, в ходе выполнения оценочных мероприятий, в Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к настоящему Отчету 10/16

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения, использованные при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих

на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

1.5 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.5.1

Заказчик	
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Связьстрой-2»
Сокращенное наименование	ОАО «Связьстрой-2»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1033000805090
Дата присвоения ОГРН	23.01.2003 г.
Место нахождения юридического лица	350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А
Почтовый адрес	350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А
Оценщик	
Оценку проводил	Специалист-оценщик – Просунко Олег Николаевич
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП «НКСО»), свидетельство №00034 от 04.03.2008 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом ИП № 433901, регистрационный номер № 53, выдан решением ММИЭИФП от 09.02.2005 г. Стаж работы оценщиком – 10 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность специалиста-оценщика застрахована на основании Договора (Полиса) обязательного страхования ответственности оценщика №433-079586/15 от 01.12.2015 г. выданного СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Предел ответственности – 10 (десять) млн. руб.
Организационно-правовая форма, наименование юридического лица, с которым оценщик заключил договор	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Консалт Классик» (ООО «Аудит Консалт Классик»)
ОГРН и дата присвоения	1057747046741 присвоен 18.05.2005 г.
Юридический адрес	117449, РФ, г. Москва, ул. Шверника, д. 13, корп. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Ответственность ООО «Аудит Консалт Классик» застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-079583/15 от 01.12.2015 г. выданного СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Предел ответственности – 10 (десять) млн. руб.

1.6 Основные факты и выводы**Общая информация**

Таблица 1.6.1

Порядковый номер Отчета	№ 10/16
Основание для проведения оценки	Договор № 10/16 от 06 мая 2016 г.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки, для выставления Объекта оценки на торги
Дата оценки	06 мая 2016 г.
Дата осмотра	06 мая 2016 г.
Период проведения оценки	06 мая 2016 г. - 06 сентября 2016 г.
Дата составления отчета	06 сентября 2016 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.6.2 Информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Право собственности на административное здание общей площадью 3 280,1 кв. м., кадастровый (условный) номер: 23:43:0201029:0:12, назначение: нежилое, инвентарный номер: 4440, Литер: АА1аа1 под/А, этажность: 4, подземная этажность: 1, принадлежащих на правах собственности ОАО «Связьстрой-2» (ОГРН 1022301201570, ИНН 2308003199, адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А) находящееся по адресу: 350051, г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А; - Право аренды земельного участка площадью 1 434 +/- 13 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Клубная, д. 12а, кадастровый номер: 23:43:0201029:12, предоставленного для эксплуатации административных зданий и офисов коммерческих структур, принадлежащее залогодателю на основании Договора аренды земельного участка №4300008547 от 26.12.1996г. заключенного на неопределенный срок.
Имущественные права на Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Право аренды на земельный участок, общей площадью 1434 кв.м, (согласно Договору аренды земельного участка, №4300008547 от 26.12.1996 г заключенного на неопределенный срок) - Собственность на административное здание, общей площадью 3280,1 кв.м, (согласно Свидетельству о государственной регистрации права, № АА 875254 от 01.04.2016)
Ограничения по использованию	<ul style="list-style-type: none"> - На земельный участок, общей площадью 1434 кв.м не зарегистрировано (согласно Договору аренды земельного участка №4300008547 от 26.12.1996г) - На административное здание, общей площадью 3280,1 кв.м ипотека в силу закона (согласно Свидетельству о государственной регистрации права № АА 875254 от 01.04.2016)
Обладатель/и имущественных прав	ОАО «Связьстрой-2» ОГРН 1022301201570.
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлено
Балансовая стоимость	Данные Заказчиком не предоставлены
Текущее (разрешенное) использование Объекта оценки	Административное здание, расположенное на земельном участке для объектов общественно-делового значения

Таблица 1.6.3 Результаты оценки

Даты			
Дата оценки	06 мая 2016 г.		
Дата осмотра	06 мая 2016 г.		
Период проведения оценки	06 мая 2016 г. - 06 сентября 2016 г.		
Дата составления отчета	06 сентября 2016 г.		
Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки			
Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная		
	затратным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
- Земельный участок, общей площадью ¹ 1434 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:12, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения - Административное здание, общей площадью ² 3280,1 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:44	Не применялся	115 479 586	73 049 776
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно)	88 070 000 (Восемьдесят восемь миллионов семьдесят тысяч) руб.		

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (округленно), руб.	В том числе НДС*, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно)	88 070 000	13 434 407	74 635 593
в том числе:			
рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью ¹ 1434 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:12	29 563 000	4 509 610	29 563 000
рыночная стоимость права собственности административного здания, общей площадью ² 3280,1 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:44	58 507 000	8 924 797	49 582 203

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть

¹ Согласно Кадастровому паспорту земельного участка №2343/12/16-407133 от 30 марта 2016 г.

² Согласно Свидетельству о государственной регистрации права №АА 875254 от 01.04.2016

* Согласно Письму Минфина России от 01.02.2011 № 03-07-11/21 плата за право на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включается в налоговую базу по НДС в общеустановленном порядке.

после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);

- которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точному определению рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- 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.

- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости прав собственности (аренды) на недвижимое имущество: административное здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А, на земельном участке для объектов общественно-делового значения назначения.

Таблица 2.1.1 Состав Объекта оценки

№	Наименование объекта	Субъект Права	Адрес объекта	Данные в соответствии со Свидетельством о регистрации права	Площадь в соответствии Техническим/ кадастровым паспортом	Существующие ограничения (обременения) права
1	Земельный участок для объектов общественно-делового значения	ОАО «Связьстрой-2» ОГРН 1022301201570	Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Клубная, 12а	1434 кв.м	1434 кв.м	Не зарегистрировано
2	Административное здание		г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А	3280,1 кв.м	3280,1 кв.м	Ипотека в силу закона

Таблица 2.1.2 Правоустанавливающие и право подтверждающие документы на Объект оценки

№	Право подтверждающие документы	Серия и номер документа	Дата выдачи	Вид права	Инвентарный/кадастровый номер
Земельный участок для объектов общественно-делового значения, общей площадью 1434 кв.м					
1	Договору аренды земельного участка	№4300008547	26.12.1996г	Право аренды	23:43:0201029:12
Административное здание, общей площадью 3280,1 кв.м					
1	Свидетельство о государственной регистрации права	№АА 875254	01.04.2016	Право аренды	23:43:0201029:44
2	Правоустанавливающие документы: - План приватизации государственного специализированного строительного-монтажного предприятия "Связьстрой-2", утвержден Комитетом по управлению государственным имуществом Краснодарского края от 12.03.1993 г.				

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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».

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Таблица 2.2.2 Местоположение и локальное окружение Объекта оценки

Показатель	Описание
Населенный пункт	Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Клубная, 12а
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в деловой части города
Удаленность от ж/д вокзала	1,5 км
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена
Интенсивность движения транспорта	Высокий автомобильный трафик
Престижность района	Средняя
Преобладающий тип застройки	Плотность окружающей застройки – средняя. Объекты городской инфраструктуры, административные здания
Развитость конкурентной среды	Высокая
Наличие парковочных мест	Есть
Дополнительная информация о местоположении Объекта оценки	Не выявлено

Положительные характеристики:

1. Функциональное назначение Объекта оценки вполне сочетается с типичным использованием окружающей недвижимости;
2. Благоустроенная территория;

Отрицательные характеристики:

1. Не выявлены

2.3 Характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учетно-технической документации и на основании данных, полученных от Заказчика.

Таблица 2.3.1 Земельный участок общей площадью 1434,00 кв.м.

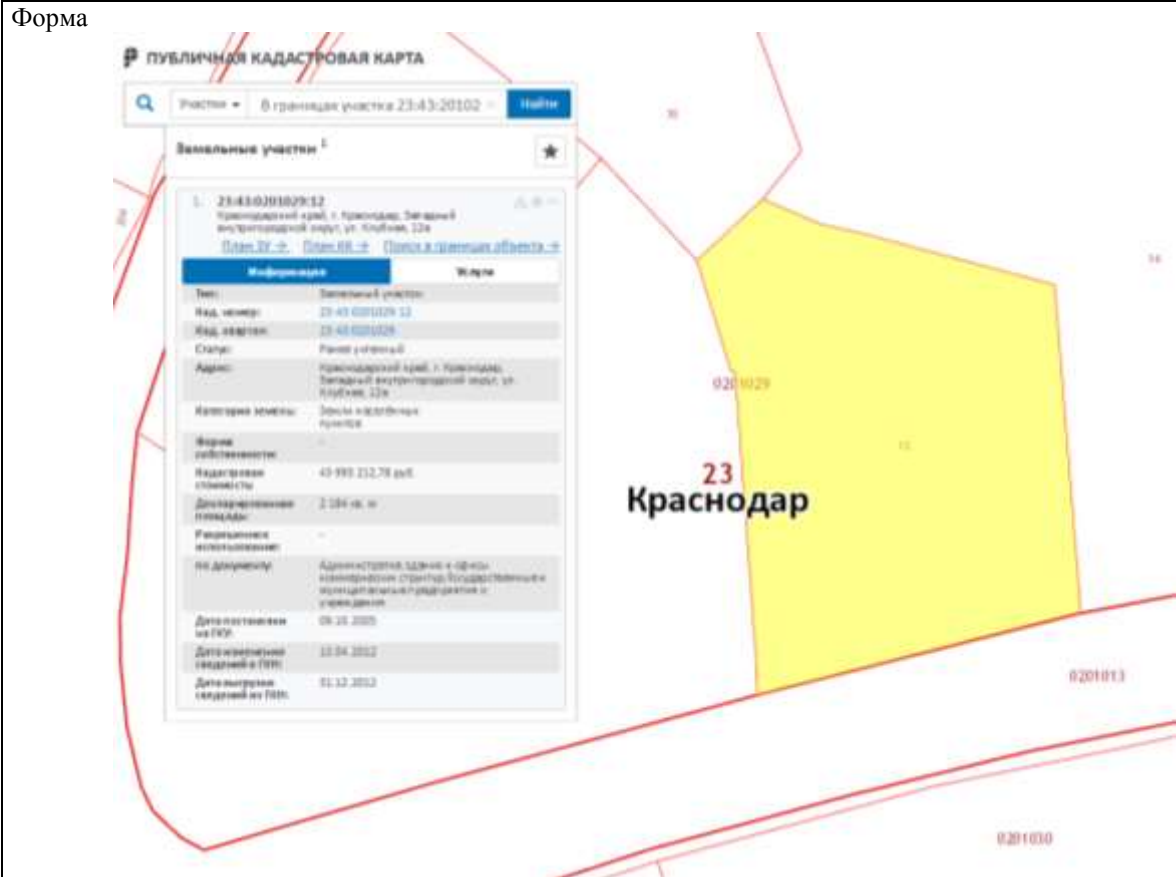
Основные критерии	Показатели
Местоположение участка	Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Клубная, 12а
Кадастровый номер	23:43:0201029:12
Кадастровая стоимость, руб	43 993 212,78 /maps.rosreestr.ru/
Вид права	Право аренды
Субъекты права	ОАО «Связьстрой-2» ОГРН 1022301201570.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для объектов общественно-делового значения
Общая площадь, кв.м	1434,00
Рельеф и почвы	Рельеф ровный
Форма	
Подъезд, транспортная доступность	Подъезд автотранспорта к Объекту оценки осуществляется: по асфальтированной автодороге. Состояние подъездных путей – хорошее
Экономическое местоположение	Объект расположен в центральной административно – деловой части города
Застроенность окружения	Объекты городской инфраструктуры, административные здания
Характеристика района местоположения	Анализируемый земельный участок расположен в районе характеризующимся благоприятным экологическим состоянием, так как, промышленные предприятия в районе расположения Объекта оценки отсутствуют.
Подведенные коммуникации	Все необходимые коммуникации центральные
Наличие строений на участке	Административное здание

Таблица 2.3.2 Административное здание общей площадью¹ 3280,10 кв.м.

Основные критерии	Показатели
Местоположение	г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А
Кадастровый/условный номер	23:43:0201029:44
Вид права	Собственность
Год постройки здания	1988 ²
Усредненный срок службы здания, лет	83 ³
Физический износ здания, %	32,5% ⁴
Общая площадь, кв.м	3280,1
Площадь застройки, кв.м.	12 44
Строительный объем, куб. м.	12 308
Количество этажей	3 + подвал
Группа капитальности	I
Класс конструктивных систем	КС-1
Высота потолков, м	3,05
Структура объекта	Согласно технической документации
Материалы и конструкции	
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, гипсобетонные
Перекрытия и покрытие	Железобетонные
Кровля	Мягкая рулонная
Полы	Керамическая плитка, ковролин
Оконные проёмы	Пластиковые стеклопакеты
Дверные проемы	Деревянные, стеклянные. Входные - металлические
Внутренняя отделка	Простая отделка - "эконом" Стены - окраска, плитка, стеновые декоративные панели Потолки — декоративная плитка
Внутренние инженерные сети	Отопление, водопровод, электроосвещение, канализация, вентиляция приточно-вытяжная, кондиционирование, система пожаротушения .
Дополнительная информация	Имеется встроенное помещение гаража (121,5 кв.м)

2.4 Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.4.1



¹ Согласно Свидетельству о государственной регистрации права №АА 875254 от 01.04.2016

² Техническому паспорту на нежилое здание с пристройками-административное литер А,А1,а,а1, под/А от 24 марта 2016 г.

³ Нормативные усредненные сроки службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования www.apprais.ru (извлечение из Положения о проведении планово – предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.

⁴ Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

$I\% = Tэф/Tс \times 100\%$, Где: I% - накопленный износ; Tэф - эффективный возраст, лет; Tс - типичный срок, лет.



3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

3.1 Обзор макроэкономического состояния экономики

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего потока (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Основные показатели развития российской экономики за I квартал 2016 г. (в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 3.1.

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в марте 2016 года

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

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

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 процента.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 процента. В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года. Росстат опубликовал вторую оценку ВВП по счету производства и использования за 2015 год.

Объем ВВП России в 2015 году составил в текущих ценах 80804,3 млрд. рублей. Физический объем относительно 2014 года снизился на 3,7 % против роста на 0,7 % в 2014 году.

Снижение физического объема производства ВВП в 2015 году по сравнению с 2014 годом в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыболовстве (на 0,7 % против роста на 1,8 %), обрабатывающих производствах (на 5,1 % против роста на 0,6 %), производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 1,4 % против 1,1 %), строительстве (на 7,4 % против 2,8 %), торговле (на 10,0 % против роста на 1,4 %), транспорте и связи (на 1,5 % против на 0,8 %), финансовой деятельности (на 3,6 % против роста на 10,5 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,9 % против 0,2 %), государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 0,8 % против роста на 0,5 %);

- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,4 % против 2,3 %);

- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (1,1 % против 2,0 %),

- ускорением роста валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (3,1 % против 2,0 %).

Со стороны использованного ВВП произошло сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 7,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 9,6 %, сектора государственного управления – на 1,8 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,5 процента. По сравнению с 2014 годом сложилась противоположная ситуация. Годом ранее динамика потребительских расходов населения и государства увеличилась на 1,5 % и 0,2 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства оставались стабильными.

Спад инвестиционного спроса был больше потребительского. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 18,7 %, что хуже показателей 2014 года почти на 11 п. пунктов. Увеличение спада связано со снижением запасов материальных средств, объем сокращения которых достиг 1,2 % ВВП, по сравнению с их снижением на 0,3 % ВВП в 2014 году. В то же время значительно увеличился спад и накопления основного капитала (до 7,6 % против 2,6 % в 2014 году).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжается. Экспорт товаров и услуг в 2015 году увеличился на 3,6 %, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг достигла 25,7 % (против, соответственно, роста на 0,6 % и падения на 7,6 % в 2014 году).

Динамика и структура элементов использования ВВП

	2015 год		2014 год	
	динамика ¹⁾	структура ²⁾	динамика ³⁾	структура ³⁾
Валовой внутренний продукт	96,3	100	100,7	100
в том числе:				
расходы на конечное потребление	92,5	71,7	101,1	72,4
домашних хозяйств	90,4	52,7	101,5	53,3
государственного управления	98,2	18,7	100,2	18,8
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	100,5	0,3	100,0	0,3
валовое накопление	81,3	20,1	92,0	21,0
валовое накопление основного капитала ³⁾	92,4	21,3	97,4	21,3
экспорт	103,6	28,9	100,6	27,5
импорт	74,3	20,7	92,4	20,9

¹⁾ Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

²⁾ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

³⁾ В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: Росстат

Источник: <http://economy.gov.ru/>

3.2 Общий обзор состояния рынка оцениваемого имущества

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД 13, 2013 г. основные ценообразующие факторы городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) представлены в таблице ниже:

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

Таблица 3.2.1

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская				
		А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	
1	Права на земельный участок																					
1.1	Право собственности	О	О	О	О	С	С	С	С	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
1.2	Право аренды																					
	- до 10 лет	О	О	О	О	-С	-С	-С	-С	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
	- свыше 10 лет	О	О	О	О	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2	Местоположение																					
2.1	Престижность	С	С	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.2	Исторический центр города	С	С	С	В	С	С	С	В	С	С	С	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.3	Экологическая безопасность	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.4	Экологические риски	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.5	Близость кладбищ	-С	-С	-В	-В	О	О	О	О	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	В	В	С	С	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	В	В	О	О	О
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-	-В	-В	О	О	-В	-В	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	-	-	-	-	В	В	-	-	В	В	В	В	В	-	-	В	В	В	В
4	Сервитуты																					
4.1	Право прохода, проезда	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-В
5	Наличие промстоков	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	В	В	В	-	-	-	-	-
6	Формат	В	В	-	-	В	В	В	-	В	В	-	-	-	-	-	-	В	В	О	О	О
7	Права третьих лиц																					
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договоры аренды по рыночным ставкам	-В	-В	-В	-В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская				
		А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	
8	Форма земельного участка																					
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
8.3	Неправильная	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	-В	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	В	В	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
10	Окружение по улучшениям																					
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
11	Архитектурно – планировочное решение	В	О	О	О	В	О	О	О	В	О	О	О	О	О	О	О	В	О	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений																					
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В	О	О	В	В	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	В	О	О
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	-В	О	В	-В	О	О	В	-В	О	О	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О	-С	-С	О	О	-С	-С	О	О	-В	-В	О	О	-В	-В	О	О	О
14	Благоустройство территории	В	В	В	О	В	В	О	О	В	В	О	О	В	О	О	О	В	О	О	О	О
15	Эксплуатационные расходы																					
15.1	Выше среднего	О	О	-В	О	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-С	-С	-С	-В	-С	-С	-С	-С	-В
15.2	Ниже среднего	О	О	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
16	Наличие в состоянии систем безопасности	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-В

Приведены отдельные качественные параметры факторов влияния, полученные на основании обработки массивов рыночных данных по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости.

В таблицах приняты следующие обозначения:

С – сильное влияние на рост стоимости;

В – влияние на рост стоимости;

О – не оказывает влияния (слабое влияние);

-В – влияние на снижение стоимости;

-С – сильное влияние на снижение стоимости

Торг

Согласно исследованиям рынка на предмет определения размера корректировки на торг продавца и покупателя, на российском рынке коммерческой недвижимости данная корректировка определяет разницу в цене сделки и стоимости предложения при купле – продаже (аренде) объектов недвижимости:

1. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для земельных участков»¹. В данном справочнике данные приведены для всех регионов РФ.
2. «Сборник рыночных корректировок», СРД №17, 2015².

Условия продажи

Продавцы и покупатель могут быть ограничены в сроках продажи, и могут быть особые отношения

Условия сделки

Рыночная условия экономики - экономика, основанная на принципах свободного предпринимательства, многообразия форм собственности на средства производства

Площадь земельных участков

Участки большой площади обладают меньшей ликвидностью в сравнении с более мелкими. Чтобы их реализовать, снижают стоимость в расчете на единицу измерения.

3.3 Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки



Краснодар — город на юге России, расположенный на правом берегу реки Кубани, на расстоянии 120—150 километров от Чёрного и Азовского морей, в 1340 км от Москвы

Административный центр Краснодарского края. Крупный экономический и культурный центр Северного Кавказа и Южного федерального округа, центр историко-географической области Кубань. Неофициально именуется столицей Кубани, а также южной столицей России.

Население — 853 848 человек

Краснодар находится в южной части Восточно-Европейской равнины на Прикубанской низменности, в 1350 км к югу от Москвы. Географические координаты: 45°02' северной широты, 38°59' восточной долготы, высота над уровнем моря 25-30 м. Город расположен на правом берегу реки Кубани, выше по течению которой находится крупнейший искусственный водоём Северного Кавказа — Краснодарское водохранилище.

С севера на юг (в границах городской черты) Краснодар протянулся на 20,6 км, а с востока на запад — на 30,1 км. Занимаемая площадь — 339,31 км².

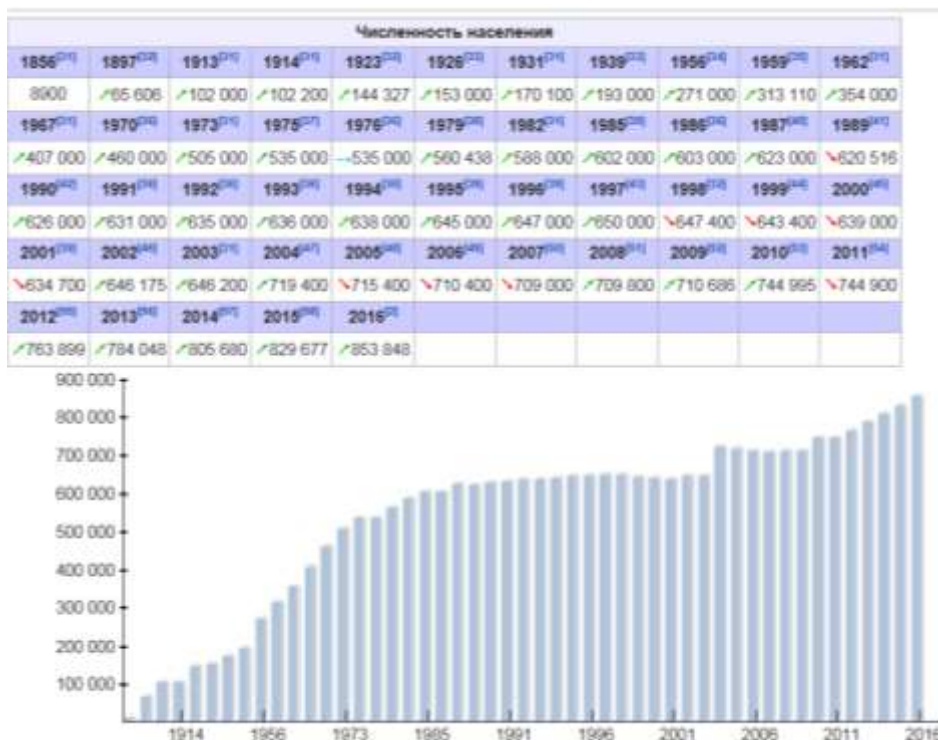
Краснодар расположен в зоне сейсмической активности. Нередко эпицентр землетрясения находится в Чёрном море, а сейсмические волны достигают прибрежных городов и даже Краснодара. За всю историю наблюдений сильных землетрясений в городе

¹ Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Научное руководство изданием, общее редактирование Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г.

² ООО Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (ООО НЦПО) «Сборник рыночных корректировок, СРД-2017». Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015.

зафиксировано не было, однако в 1978 и в 2002 годах наблюдались землетрясения интенсивностью от 4 до 5 баллов.

Краснодар располагается недалеко от двух тёплых морей и занимает выгодное экономико-географическое положение. Расстояние до Чёрного моря около 100 км, до Азовского около 120 км.



Краснодарская агломерация является одной из нескольких миллионных в России при городе-немиллионере. Её численность оценивается от 1,05 до (включая пригородную зону) 1,34 млн человек. Характерной особенностью агломерации является исключительно сельский характер пригородной зоны, так как вокруг Краснодара на расстоянии 60-70 км в пределах Краснодарского края нет других городов (хотя есть очень крупные по российским меркам сельские поселения-станции).

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

3.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости Краснодара итоги 2015 года. Прогнозы развития

Прошедший год стал для рынка коммерческой недвижимости не самым благоприятным. Кризисные явления в экономике привели к снижению активности потребителей во всех сегментах рынка. Спрос на объекты коммерческой недвижимости в среднем снизился на 30% по отношению к прошлому году. По состоянию на декабрь 2015 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Краснодара свободными являются около 25% площадей.

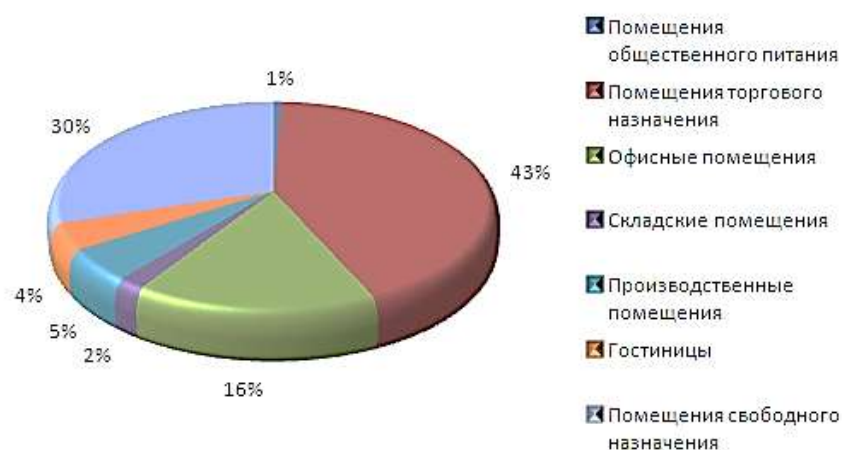
По объему предложения на рынке коммерческой недвижимости в 2015 году первое место занимали помещения торгового назначения, на долю которых пришлось около 40% от общего объема предложенных к продаже объектов коммерческого назначения. Второе место занимали помещения свободного назначения, доля которых составила около 30%. Наименьший объем предложения среди объектов коммерческой недвижимости был отмечен по объектам складского назначения и общественного питания, на долю которых по состоянию на декабрь 2015 в общей структуре приходилось всего лишь 2% и 1% соответственно.

Сейчас общая площадь офисов в Краснодаре превышает 1 млн кв.м. В городе работает порядка 30 крупных бизнес-центров площадью более 10 тыс. кв.м и свыше 200 небольших зданий площадью до 3 тыс. кв.м (данные агентства недвижимости «Партнер»). При этом офисные объекты, введенные в последние 2 года, заполнены только на 60%.

Самые крупные офисные площадки Краснодара находятся на улицах Зиповской, Одесской, Буденного. По последним данным в городе имеется порядка 550 тыс. кв. м. офисных объектов.

Если остановить внимание на расположении коммерческих объектов, то можно заметить разбросанность объектов. Большая их часть относится к центральной части города. Также пользуются популярностью коммерческие объекты Прикубанского и Западного направления. Средняя стоимость квадратного метра объекта, предназначенного для ведения коммерческой деятельности равна 63 тыс. рублей. Средняя цена офисов 48 тыс. рублей за кв.м.

Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Краснодара по состоянию на декабрь 2015 г.



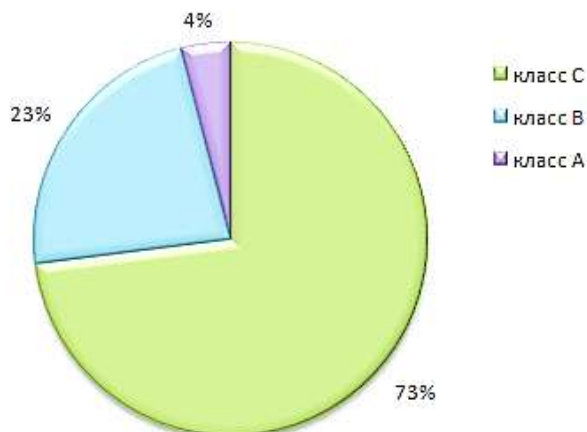
Аналогичная ситуация складывается на рынке аренды коммерческой недвижимости. Наибольший объем предложения был отмечен среди офисных помещений, торговых объектов и помещений свободного назначения.

Структура предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Краснодара по состоянию на декабрь 2015



В значительной степени кризис повлиял на рынок офисной недвижимости. В связи с тяжелым экономическим положением многие компании стали отказываться от офисных помещений класса А в пользу менее престижных – класса В и С. Кроме того большая часть заявленных объектов офисного назначения были заморожены, а объекты которые уже были сданы в эксплуатацию на сегодняшний день практически не пользуются спросом.

Структура предложения к аренде офисных помещений в г. Краснодаре по состоянию на декабрь 2015 г.



Самые крупные объекты офисной недвижимости города Краснодара находятся на улицах Зиповской, Одесской, Буденного. По последним данным в городе имеется порядка 550 тыс. кв. м. офисных площадей.

Средняя цена реализации объекта офисной недвижимости по состоянию на декабрь 2015 составляла 56,6 тыс. руб./кв. м. Величина арендных ставок на офисные помещения варьировалась от 300 до 1500 руб./кв. м. в зависимости от класса объекта: объекты класса С – от 300 до 600 руб./кв. м.; класса В и В+ - от 560 до 1000 руб./кв. м. и класса А – 1300 – 1500 руб./кв. м.

Для собственников торговой недвижимости ситуация сложилась наиболее положительная. В данном сегменте рынка коммерческой недвижимости спад спроса оказался на минимальном уровне и не превысил 10%. Несмотря на экономический кризис, торговые объекты города не потеряли уровень востребованности среди ритейлеров: на сегодняшний день в торговых центрах города представлены ведущие международные, региональные и федеральные бренды различных товаров.

Новые проекты

Рядом с торговым центром «Кристалл» на ул. Северной планируется построить первый в Краснодаре небоскреб высотой 99 м. 7 этажей здания будут отданы под коммерческие нужды: здесь разместятся торговые и офисные помещения. Общая площадь коммерческой недвижимости – порядка 4,5 тыс. кв.м. На верхних этажах разместят квартиры. На месте старого Дома быта (ул. Красная/Хакурате) планируют построить 14-этажное офисное здание общей площадью 18-20 тыс кв.м. Первые три этажа займут торговые помещения, остальные – офисные. Предварительно, новый бизнес-центр претендует на категорию В+. Пока проект находится в стадии согласования.

Офисные помещения появятся и в новой торговой галерее «Центр города» на ул. Красная/Бабушкина. В стилобате – общем цокольном этаже ЖК «Большой» разместится торговый комплекс с офисами.

Коммерческие помещения заявлены на первых двух этажах ЖК «Центральный» на ул. Рашиповской.

Бизнес-центр класса А станет составляющей частью многофункционального комплекса «Галерея «Коммунар» в границах квартала, ограниченного улицами Северной, Головатого, Коммунаров и Седина. Соглашение о строительстве этого объекта власти Краснодара подписали с ООО «Кристалл-Комфорт» в 2014 году. Окончание масштабного строительства намечено только на 2025 год.

Необходимо отметить, что по состоянию на декабрь 2015 года Краснодар занимает первое место по уровню обеспеченности населения торговыми площадями среди остальных городов России: на 1 тыс. жителей приходится 978 кв. м. торговой площади.

Цены на торговую недвижимость по состоянию на конец 4 квартала 2015 г. увеличилась на 3% по отношению к 3 кварталу 2015 года и снизилась на 0,7% по отношению

к 1 кварталу 2015 г. Средняя цена реализации торговой недвижимости в 4 квартале текущего года установилась на уровне 64,3 тыс. руб./кв. м.

В целом можно отметить, что как в ситуации с рынком жилой недвижимости пессимистичные прогнозы многих аналитиков не оправдались и рынок коммерческой недвижимости все еще имеет высокий потенциал для роста и развития, однако в ближайшие 2 года прогнозы для отрасли так же не являются положительными, так как, по мнению многих игроков рынка, пик кризиса для данного рынка может наступить в середине 2016 года

По материалам сайтов: <http://www.expertyug.ru/analitics/521-kratkij-obzor-itogov-2015-g-dlya-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-g-krasnodara/>; <https://regionalrealty.ru/library/rynok-nedvizhimosti-krasnodara-2014/>; <http://www.dg-yug.ru/rubriki/economy/territoriya-dlya-biznesa.html>

3.5 Анализ продаж (аренды) офисной недвижимости в районе расположения Объекта оценки

Анализ рынка продаж офисной недвижимости в районе расположения Объекта оценки Таблица 3.5.1

№	Адрес местоположения	Цена предложения, руб	Общая площадь, кв.м	Стоимость кв.м, руб/кв.м	Источник	Описание предложения
1	г. Краснодар, р-н Прикубанский, Зиповская	35 000 000	680,0	51 471	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_zdanie_771488549	офисное здание, 680 кв. м., земельный участок 24 сотки в собственности. Сдано в аренду. По соседству с университетом и административными зданиями. Центральные коммуникации. Парковка на 50 машиномест.
2	г. Краснодар, р-н Центральный, Красная ул, 180	23 000 000	596,3	38 571	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_598_m_ul_krasnaya_677054378	фис на ул. Красной- 5 этаж, 5-ти этажного здания. Общая площадь 596.3 все коммуникации центральные. Во дворе. Стоянка на 5 мест
3	г. Краснодар, р-н Западный, Дальняя 39/5	41 500 000	745,2	55 690	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_745.2_m_781333696	офисное помещение в новом доме в ФМР. Площадь 745,2 кв. м. Полностью 3-й этаж. Хороший, новый ремонт. Кондиционирование. Панорамные окна. Парковка - перед офисом. Собственник
4	г. Краснодар, р-н Центральный, ул им Гоголя	25 000 000	470,0	53 191	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_470_m_771091436	2/2кирп., рядом ул.Красная, отличное месторасположение, 22 кабинета,ремонт,сплит-системы, центр города,две сотки з/у, часть кабинетов в аренде.
5	г. Краснодар, р-н Карасунский, ул. Селезнева	130 000 000	5 000,0	26 000	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_5000_m_786010770	недострой по улице Селезнева, на участке 26 соток, рядом с торговым центром Медиаплаза. Проектная документация, разрешение на строительство 7-ми этажного комплекса, общей площадью 4900 м2. На сегодня залито подвальное помещение и 1-ый этаж. Все коммуникации. Собственник
6	г. Краснодар, р-н Центральный, ул им Бабушкина	6 270 000	114,0	55 000	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_biznes_tsente_785701476	Офисное помещение в бизнес центре. На сегодняшний день 4 кабинета, стены не несущие, соответственно можно конструировать помещение под свой вид деятельности.
	Среднее			46 654		
	Минимум			26 000		
	Максимум			55 690		

Средняя стоимость кв.м. офисной площади (в рабочем состоянии) в г Краснодаре в районе расположения Объекта оценки, составляет 46 654 руб/кв.м.

Анализ рынка аренды офисной недвижимости в в районе расположения Объекта оценки Таблица 3.5.2

№	Адрес местоположения	Величина арендной ставки, руб/кв.м/мес	Минимальная площадь, кв.м	Источник	Описание предложения
1	г.Краснодар, р-н Западный, ул.Дальняя, д.1/4	500	40,0	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimos/t/ofisnoe_pomeschenie_40_m_784100777	Помещение в р-не к-т Аврора в цоколе под офис, любую коммерцию. Отдельный вход, хороший ремонт, санузел совмещен с душем, гор телефон, интернет
2	г.Краснодар, р-н Центральный, ул. Рашилевская	560	55,0	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimos/t/ofisy_1_etazh_ot_17_m2_751680799	офисные помещения от 17м2, расположенные на 1 этаже нового офисного здания , светлые, хороший ремонт, парковка. Без мебели. Ставка аренды 560 руб/м2
3	г.Краснодар, р-н Западный, ул.Дальняя, д.1/6	476	42,0	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_860_m_708964931	цокольное помещение с ремонтом, Интернет, охраняемая стоянка под шлагбаумом
4	г.Краснодар, р-н Центральный, ул. Северная	400	33,0	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimos/t/sdaetsya_ofis_33_m2_v_tsente_ot_sobstvennika_540832975	офисные помещения в Торговом комплексе по ул. Северной 320, площадью 33 м2, 3 этаж, 2 лифта. Все коммуникации, охрана, интернет, телефон, гостевая парковка
5	г.Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Атарбекова 1/1	500	43,0	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimos/t/ofisnoe_pomeschenie_43_m_349786605	офисные помещения в БЦ BOSS-HOUSE (в БЦ имеется большой уличный автопаркинг, кафе-столовая, конференц-зал). Все коммунальные расходы включены в арендную плату, предоставляются бесплатные парковочные места. Офис 43 кв.м. - 21 500 руб. в месяц (500 руб/кв.м.) Офис 43,9 кв.м. - 21 950 руб. в месяц (500 руб. кв.м.) Офис 57 кв.м. - 34 200 руб. в месяц (600 руб/кв.м.) Офис 96,2 кв.м. - 67 340 руб. в месяц (700 руб. кв.м.) Офис 115 кв.м. - 80 500 руб. в месяц (700 руб. кв.м.)
6	г.Краснодар, р-н Центральный, ул им Калинина, 325	625	92,0	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimos/t/ofisnoe_pomeschenie_r_n_sennogo_rynka_764067260	торгово-офисное помещение район Центра (Сенной рынок) угол улиц Калинина/Фрунзе, 3-х этажное здание, помещение на 2 этаже общая площадь 92 кв. м, можно пополам по 46 кв.м., есть интернет, сан.узел, хорошие подъездные пути, проходное место, рядом трамвайная остановка
	Среднее	510			
	Минимум	400			
	Максимум	625			

Диапазон арендных ставок за кв.м. офисной площади (в рабочем состоянии) в г Краснодаре в районе расположения Объекта оценки, составляет от 400 до 625 руб/кв.м/мес с НДС и операционными расходами (без учета эксплуатационных расходов оплачиваемых по отдельным договорам услуг).

3.6 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.6.1

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

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2014 г.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

На ликвидность также влияют:

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

2. *Состояние имущества.* Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

3. *Соответствие современным используемым технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным.

Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

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

Существует еще ряд факторов, влияющих на ликвидность, которые будут рассмотрены позднее применительно к конкретным видам активов.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании.

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

Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта с учетом местоположения и площади в настоящее время от 10 месяцев (по представленным данным профессиональных участников рынка недвижимости: АН Гауди-риелт, г. Краснодар, ул. 40 лет Победы, 33/1, эт. 1, тел +7 (861) 257-69-57; АН Авуар, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 221/1, тел +7 (918) 359-62-11; АН Девелопмент-Юг, г. Краснодар, ул. Московская, 57/1, тел +7 (918) 060-97-86).

Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.6, признается низкой.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Разрешенное и текущее использование объектов в настоящее время (в соответствии с документами БТИ) – здание офисного назначения

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не выявлено.

2. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант эксплуатации объекта как здания офисного назначения.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, а также разрешенное использование земельного участка, на котором оцениваемый объект расположен, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать его в текущем качестве.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

ВЫВОД:

Учитывая правовую ситуацию, **цель и назначение оценки**, для оцениваемого объекта недвижимого имущества принимается наиболее эффективное использование его по текущему использованию, а именно в качестве офисного здания.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

В соответствии с техническим заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость

Рыночная стоимость¹ - 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

5.1 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и благоустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего

¹ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

(экономического), т. е. для новых (со сроком эксплуатации до 7 лет) объектов капитального строительства.

В настоящем отчете Объектом оценки является земельный участок с улучшением в виде офисного здания 1988 года постройки. В данном здании, за время экономической жизни, менялось функциональное назначение, также изменялся внешний облик здания и подвергалось перепланировке внутреннее пространство, что делает крайне затруднительным корректно оценить физический износ.

Применение затратного подхода для оценки рыночной стоимости, повлечет за собой множественные погрешности и как следствие неверный результат.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел невозможным применение затратного подхода в настоящей оценке.

5.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект представляет собой офисное здание. На рынке коммерческой недвижимости в открытом доступе представлено достаточное количество информации для реализации Сравнительного подхода.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

5.3 Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта.

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. ради извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду, кроме того Собственник объекта сдаёт его в аренду.

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. ради извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду. Однако методика расчёта предполагает использование прогнозных данных и/или ретроспективных данных (в частности права аренды помещений), в сложившихся реалиях экономического кризиса, вызванного наложением экономических санкций повлекших за собой снижение курса национальной валюты и отток капитала из экономики России в целом, принятые допущения и прогнозы использованные в доходном методе будут иметь значительную погрешность в расчётах.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел возможным применение доходного подхода в настоящей оценке.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1 Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод сравнения продаж метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом количественных корректировок 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 и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

n - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка справедливой стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

6.2 Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

Оценка земельного участка начинается с установления оцениваемых прав и определения правового режима. Правовой режим земельного участка включает:

- целевое назначение;
- форму собственности;
- разрешенное использование.

В Методических рекомендациях оценки стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки.

В соответствии с Методическими рекомендациями оценки стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки земли:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения);
- метод выделения (соответствует методу извлечения);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок);
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории)

Таблица 6.2.1

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

6.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка.

В Российской Федерации законодательно кадастровая стоимость земельного участка закреплена в земельном кодексе РФ ст. 66. Согласно статье 65 Земельного Кодекса, для выкупа земельных участков из земель, находящихся в муниципальной и федеральной собственности, кадастровая стоимость земельного участка уточняется для целей налогообложения и иных случаев, предусмотренных Земельным Кодексом и Федеральным Законом.

Кадастровая стоимость земельного участка - это публичный эквивалент стоимости земельного участка, который учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы за пользование земельными участками, выкупной стоимости земельного участка при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Очевидно, что размер кадастровой стоимости является одной из основных составляющих, определяющих экономическую эффективность использования земельного участка и затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков.

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков регламентирован действующим законодательством достаточно подробно. В его основу положено определение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в пределах одного кадастрового квартала в разрезе различных видов разрешенного использования участков.

Учитывая, что оцениваемый земельный участок находится в собственности у Администрации города Владимир и при продаже его через земельный аукцион начальной стоимостью продажи является Кадастровая стоимость, Оценщик, в дальнейших расчетах принял кадастровую стоимость оцениваемого земельного участка, как рыночную стоимость прав собственности.

Кадастровая стоимость земельного участка (кадастровый № 23:43:0201029:12) общей площадью 1434,00 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Клубная, 12а, составляет 43 993 212,78 руб. /maps.rosreestr.ru/

Так как в рамках настоящего отчета рассчитывается право аренды на земельный участок, следовательно, необходимо внести соответствующие корректировки.

Корректировка на передаваемые права

Величина корректировки на передаваемые права земельного участка (Право собственности / Право долгосрочной аренды (49 лет)), принималась на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно -практический Центр Профессиональной Оценки", 2015 г.

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м ²	ПА/ПС*
	Середина	Торгово-сервисное	13 000 - 22 600	0,672
	Окраина	Производственное	1 419 - 2 500	0,877

Таким образом, коэффициент перехода к аренде составляет 0,672

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Таблица 6.3.1

Объект оценки	Кадастровая стоимость	Поправочный коэффициент (ПА/ПС)	Рыночная стоимость земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка (округленно)
Земельный участок для объектов общественно-делового значения, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1434 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:12	43 993 212,78	0,672	29 563 439	29 563 000

6.4 Расчет рыночной стоимости улучшений

6.4.1 Анализ рынка сопоставимых объектов

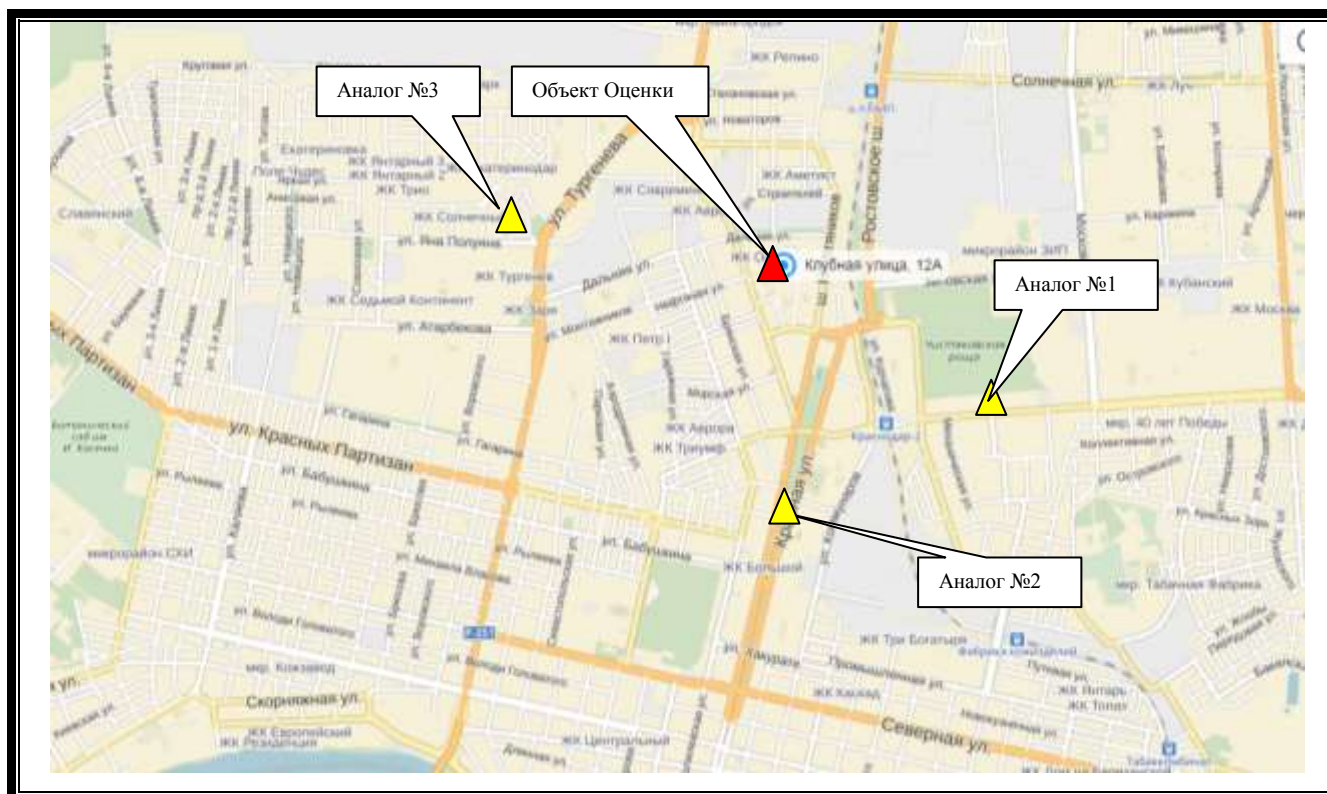
Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных по своим характеристикам помещений в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами. В качестве аналогов выбирались имущественные комплексы торгового назначения расположенные в районе Объекта анализа.

Выбор аналогов производился на основании сборников «Недвижимость», «Недвижимость и цены», банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм Москвы «МИЭЛЬ», «МИАН», «Русская недвижимость», «ИНКОМ-недвижимость», Knight Frank, Penny Lane Realty, и т. п.), баз данных сети Internet (www.g2p.ru, www.ners.ru, www.arn.ru, www.russianrealty.ru, www.arendator.ru, www.novosel.ru, www.mosrealt.ru, http://b88.ru и др.). Данные об отобранных для сравнения объектах - аналогах приведены в таблице 6.4.1

Таблица 6.4.1 Сравнительные характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_zdanie_771488549	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_598_m_ul_krasnaya_677054378	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_745.2_m_781333696
Телефон		8-989-270-80-08	8-918-373-71-11	8-928-231-33-05
Риэлтор		Виктор	Антон	Роман
Адрес	г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А	г. Краснодар, р-н Прикубанский, Зиповская	г. Краснодар, р-н Центральный, Красная ул, 180	г. Краснодар, р-н Западный, Дальняя 39/5
Совершенная сделка или предложение		Активная продажа	Активная продажа	Активная продажа
Цена предложения, руб.		35 000 000	23 000 000	41 500 000
Общее физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Новое
Состояние внутренней отделки	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Отличная, евро стандарт
Общая площадь помещений, кв.м	3280,10	680,00	596,30	745,20
1-й этаж	875,60	340,00	0,00	0,00
2-й этаж и выше	1636,70	340,00	596,30	745,20
Подвал	767,80	0,00	0,00	0,00
Площадь участка, соток	14,34	24,00	0,00	0,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание предложения		Офисное здание, 680 кв. м., земельный участок 24 сотки в собственности. Сдано в аренду. Центральные коммуникации. Парковка на 50 машиномест.	Офис на ул. Красной- 5 этаж, 5-ти этажного здания. Общая площадь 596.3 все коммуникации центральные. Во дворе. Стоянка на 5 мест	Офисное помещение в новом доме. Площадь 745,2 кв. м. Полностью 3-й этаж. Хороший, новый ремонт. Кондиционирование. Панорамные окна. Парковка - перед офисом. Собственник

Таблица 6.4.2 Схема расположения аналогов



6.4.2 Расчет рыночной стоимости кв. м офисных помещений на 1-м этаже

Таблица 6.4.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения			г. Краснодар, р-н Прикубанский, Зиповская	г. Краснодар, р-н Центральный, Красная ул, 180	г. Краснодар, р-н Западный, Дальняя 39/5
Цена предложения с учетом стоимости земельного участка	руб.		35 000 000	23 000 000	41 500 000
Общая площадь помещений	кв.м	3280,10	680,00	596,30	745,20
1-й этаж	кв.м	875,60	340,00	0,00	0,00
2-й этаж и выше	кв.м	1636,70	340,00	596,30	745,20
Подвал	кв.м	767,80	0,00	0,00	0,00
Площадь земельного участка	соток	14,34	24,00	0,00	0,00
Корректировка на торг	%		-23,70%	-23,70%	-23,70%
Цена предложения с учетом корректировки на торг	%		26 705 000	17 549 000	31 664 500
Цена 1 м2 общей площади	руб./м ²		39 272	29 430	42 491
Переданные имущественные права собственности		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		39 272	29 430	42 491
Наличие земельного участка		Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		39 272	33 845	48 865
Общая площадь объекта	м ²	3280,1	680,0	596,3	745,2
Корректировка	%		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		38 487	33 168	47 888
Этаж расположения		подвал+1+2+3	1 + 2	5	3
Корректировка	%		6,50%	13,00%	13,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		40 989	37 480	54 113
Общее физическое состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Новое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		40 989	37 480	50 325

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки		Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Отличная, евростандарт
Корректировка на состояние отделки	%		0,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		40 989	37 480	43 280
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине)			4,50%	26,00%	5,00%
Весовой коэффициент		1,0000	0,36106	0,27977	0,35917
Рыночная стоимость кв. м помещений на 1-м этаже	руб./м²		40 830		

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле: где: V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога; K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю; n – количество аналогов

Обоснование внесения необходимых корректировок.

Корректировка на торг.

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание). Величина корректировки принималась на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2016 г.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%

Учитывая показатели анализа рынка продаж офисной недвижимости, так же принимая во внимание макроэкономические показатели, в дальнейших расчетах Оценщик принял значение корректировки на максимальном уровне 23,7%

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Для офисных центров преимущественное значение имеет расположение в крупных жилых массивах, т. е. в непосредственной близости к потребителю. Основным показателем заповняемости торговых центров является транспортная доступность, расположение вблизи станций метро. Подобранные объекты-аналоги расположены в различных районах города.

Поправка на тип объекта

Поправка принята на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2016 г

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96

Учитывая местоположение (деловой центр города) оцениваемого имущества, при эксплуатации офисного центра может возникнуть дефицит парковочных мест. Собственный земельный участок гарантирует наличие парковочных мест.

Таблица 6.4.4

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Наличие земельного участка		Есть	Есть	Нет	Нет
Поправочный коэффициент			1,00	0,85	0,85
Корректировка	%		0,00%	15,00%	15,00%

Учитывая вышеизложенное, в дальнейших расчетах Оценщик принял максимальное значение корректировки 15%

Площадь Объекта (поправка на масштаб)

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Поправка принималась на основании данных аналитического сборника «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости, Часть 3. «Объекты офисного, торгового и производственно-складского назначения. Города с численностью населения более 1 млн. человек». Авторы: Лобанов В.П., Лукина А.В, Савельев А.В., Авдоница С.С ООО «Территориальное агентство оценки» – Самара 2015 г

Таблица 4.1.5 Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости объектов офисного назначения для городов с численностью населения более 1 млн. человек

Объект аналог \ Объект оценки	до 50 кв.м	от 51 до 250 кв.м	от 251 до 1000 кв.м	свыше 1001 кв.м
до 50 кв.м	1,00	1,06	1,16	1,20
от 51 до 250 кв.м	0,94	1,00	1,10	1,12
от 251 до 1000 кв.м	0,86	0,91	1,00	1,02
свыше 1001 кв.м	0,83	0,89	0,98	1,00

Корректировка на общую площадь Таблица 6.4.5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь объекта	кв.м	3280,10	680,00	596,30	745,20
Корректировка	%		-2,00%	-2,00%	-2,00%

Поправка на этаж расположения

Поправка принята на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2016 г

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93

Таблица 6.4.6

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв.м	3280,10	680,00	596,30	745,20
<i>Состав площадей</i>					
1-й этаж	кв.м	875,60	340,00	0,00	0,00
2-й этаж и выше	кв.м	1636,70	340,00	596,30	745,20
Подвал	кв.м	767,80	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	%	26,69%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений на 2-м этаже и выше	%	49,90%	50,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений в подвале	%	23,41%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка на этаж расположения (подвал / 1-й этаж)</i>					
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1-м этаже			0,71	0,71	0,71
Приведенная корректировка	%		29,00%	29,00%	29,00%
Доля помещений в подвале	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (подвал / 1-й этаж)	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка на этаж расположения (2-й этаж / 1-й этаж)</i>					
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1-м этаже			0,87	0,87	0,87
Приведенная корректировка	%		13,00%	13,00%	13,00%
Доля помещений на 2-м этаже и выше	%		50,00%	100,00%	100,00%
Корректировка на этаж расположения (2-й этаж / 1-й этаж)	%		6,50%	13,00%	13,00%
<i>Итоговая корректировка на этаж расположения</i>					
Итоговая корректировка на состав площадей	%		6,50%	13,00%	13,00%

Корректировка на общее физическое состояние объекта

Поправка принималась на основании данных аналитического сборника «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости, Часть 3. «Объекты офисного, торгового и производственно-складского назначения. Города с численностью населения более 1 млн. человек». Авторы: Лобанов В.П., Лукина А.В., Савельев А.В., Авдоница С.С. ООО «Территориальное агентство оценки» – Самара 2015 г

Объект оценки \ Объект аналог	неудовлетворительное, ветхое	удовлетворительное, среднее	хорошее	новое, отличное
неудовлетворительное, ветхое	1,00	0,75	0,66	0,61
удовлетворительное, среднее	1,34	1,00	0,88	0,83
хорошее	1,52	1,14	1,00	0,93
новое, отличное	1,63	1,21	1,08	1,00

Таблица 6.4.7

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общее физическое состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Новое
Поправочный коэффициент			1,00	1,00	0,93
Корректировка на состояние отделки	%		0,00%	0,00%	-7,00%

Корректировка на состояние внутренней отделки

Поправка принималась на основании данных аналитического сборника «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости, Часть 3. «Объекты офисного, торгового и производственно-складского назначения. Города с численностью населения более 1 млн. человек». Авторы: Лобанов В.П., Лукина А.В, Савельев А.В., Авдоница С.С ООО «Территориальное агентство оценки» – Самара 2015 г

Объект оценки \ Объект аналог	неудовлетворительная	удовлетворительная, черновая	нормальная, хорошая	отличная, евро-стандарт
неудовлетворительная	1,00	0,85	0,77	0,66
удовлетворительная, черновая	1,17	1,00	0,89	0,78
нормальная, хорошая	1,30	1,12	1,00	0,86
отличная, евро-стандарт	1,51	1,29	1,16	1,00

Таблица 6.4.8

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Состояние внутренней отделки		Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Отличная, евро стандарт
Поправочный коэффициент			1,00	1,00	0,86
Корректировка на состояние отделки	%		0,00%	0,00%	-14,00%

По остальным ценообразующим факторам аналоги и Объект оценки сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

6.4.3 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 6.4.9

Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость кв. м помещений на 1-м этаже, руб/кв.м	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1-м этаже	Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1-м этаже	Скорректированная стоимость, руб/кв.м	Рыночная стоимость, руб
1-й этаж	875,60	40 830	1,00	1,00	40 830	35 750 748
2-й этаж и выше	1 636,70		1,00	0,86	35 114	57 471 084
Подвал	767,80		0,71	1,00	28 989	22 257 754
Итого						115 479 586

Обоснование внесения необходимых корректировок.

Методология расчета и величины поправок на этаж расположения описана в п 6.4.2

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом НДС, составляет:

115 479 586

(Сто пятнадцать миллионов четыреста семьдесят девять тысяч пятьсот восемьдесят шесть) руб.

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, значительных темпов роста потенциального валового дохода в ближайшее время не предполагается, то для расчета конкретного объекта недвижимости Оценщик использовал **метод капитализации по расчетным моделям**.

Метод капитализации по расчетным моделям основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + \dots + A_i * S_i$$

ПВД - потенциальный валовый доход;
 A_i - ставка арендной платы с i -й площади;
 S_i - размер i -й площади, кв.м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - K_{и})$$

ДВД - действительный валовый доход;
 ПВД - потенциальный валовый доход;
 $K_{и}$ - коэффициент недоиспользования площади помещений

3. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

ЧОД - чистый операционный доход;
 ДВД - действительный валовый доход;
 ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = O_{ни} + O_c + O_z + O_k + O_y + O_k,$$

$O_{ни}$ - налог на имущество;
 O_c - расходы на страхование имущества;
 O_z - платежи за права землепользования;
 O_k - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;
 O_y - расходы на управление;
 O_k - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{R_y},$$

V - рыночная стоимость, ден. ед.;
 NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;
 R_y - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта.

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

7.1 Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;
A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;
S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

7.1.1 Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Собственник предоставил данные о фактических величинах арендной платы, по существующим договорам аренды (таблица 7.1.1)

Таблица 7.1.1

№ пп	Арендатор	Номер договора	Срок договора	Объект договора	Ежемесячная арендная плата,(руб)	Ежемесячная арендная плата,(руб/кв.м)	Коммунальные платежи
1	ОАО «МТС» в лице директора филиала Ласкавый С.Н. Краснодар. Гимназическая 61,	№D140617913-06 от 01.11.2014.	с 01.11.2014 по 30.09.2015 пролонгация на тот же срок	Нежилые помещения общей площадью 575,4 кв.м., расположенные на 1-м 2-м и 3-м этаже в административном здании по адресу: г. Краснодар, ул.Клубная,12А	443 684,70	771	все включено
2	ОАО «МТС» в лице директора филиала Ласкавый С.Н. Краснодар. Гимназическая 61,	№D140618120-06 от 01.11.2014.	с 01.11.2014 по 30.09.2015 пролонгация на тот же срок	Нежилые помещения общей площадью 177,7 кв.м., расположенные в подвале административном здании по адресу: г. Краснодар, ул.Клубная,12А	88 850,00	500	все включено
3	ОАО «МТС» в лице директора филиала Ласкавый С.Н. Краснодар. Гимназическая 61,	№ 25, от 31.08.2007	с 31.08.2007 по 31.05.2014 (пролонгация)	Размещение оборудования на крыше здания по ул.Клубная, 12А	15 000,00		плюс эл.энергия
4	ЗАО «Т2-Мобайл» директор Краснодарского филиала, Холодов А.Н.	76/АР-12/2-23-0094 от 6.07.2012	(пролонгация)	Размещение оборудования на крыше здания по ул.Клубная, 12А	30 000,00		плюс эл.энергия
5	ОАО «МТС» в лице директора филиала Ласкавый С.Н. Краснодар. Гимназическая 61,	158-18/2 от 1.03.2005. + 1 доп. согл. От 01.08.2011	с 1.03.2005 по 31.05.2014 (пролонгация)	Размещение оборудования базовой станции и антенн в г.Краснодаре, ул. Клубная, 12А	25 708,50		плюс эл. энергия
6	ОАО «МегаФон»	№УОТА-230063 от 01.08.2014.	с 01.08.2014. с пролонгацией	Нежилое помещение под размещение оборудования – 10,8 кв.м. на 1-ом этаже и размещение оборудования на крыше здания ул.Клубная, 12А	30 000,00		электроэнергия по счетчику
7	ООО Субмарина	38/АР-15 от 23.06.2015	с 23.06.2015 по 31.05.2016	Нежилое офисное помещение №233/1 на втором этаже, площадью 12,5кв.м., по адресу: Краснодар ул. Клубная , 12А.	8 000,00	640	все включено
8	ООО «Промышленные технологии»	№39/АР-15 от 01.07.2015г. ДС от 01.12.2015г, ДС 2 от 01.02.2016г.	с 01.07.2015г. до 31.05.2016г.	Офисное помещение №10, площадью 11,7 кв.м., на 2-м этаже административного здания по адресу; г.Краснодар ул.Клубная 12а.	7 605,00	650	все включено
9	Куличковская Е.В.	№41/АР-15 от 12.08.2015г.	С 12.08.2015 по 31.07.2016	Офисное помещение: №4, общей площадью 28,8 кв.м., на 3-м этаже административного здания, расположенное по адресу: г.Краснодар, Клубная, 12 А.	18 000,00	625	все включено
10	ООО ЛЭп-Комплект	40/АР-15 от 17.08.2015	с 17.08.2015 г. до 30.06.2016 г	Нежилое офисное помещение №233,234 на втором этаже, площадью 37,1кв.м., по адресу: Краснодар ул. Клубная , 12А.	22 260,00	600	все включено
11	ООО «АйРЭД»	№44/АР-15 от 01.09.2015г.	С 01.09.2015 по 31.07.2016.	офисное помещение №42/4, общей площадью 19 м. кв., расположенное на 2 этаже, здания находящегося по адресу: г.Краснодар, Клубная, 12а.	13 300,00	700	все включено
12	ООО «Варлок инжиниринг»	№47/АР-15 от 01.11.2015.г	с 01.11.2015 года по 30.09.2016 года.	нежилое офисное помещение: №30, 26,4 кв. м., на 2 этаже административного здания, расположенное по адресу: гКраснодар, Клубная, 12 А.	18 480,00	700	все включено
13	ИП Нагорная	№53/АР-15 от 20.11.2015.г	с 20.11.2015 года по 31.10.2016 года.	нежилое офисное помещение: № 305, 22 кв. м., на 3 этаже административного здания, расположенное по адресу: гКраснодар, Клубная, 12 А.	13 200,00	600	все включено
14	ООО СК "Регион"	№54/АР-15 от 25.11.2015.г	с 25.11.2015 года по 31.10.2016 года.	нежилое офисное помещение: № 302, 26 кв. м., на 3 этаже административного здания, расположенное по адресу: гКраснодар, Клубная, 12 А.	13 000,00	500	все включено

№ пп	Арендатор	Номер договора	Срок договора	Объект договора	Ежемесячная арендная плата,(руб)	Ежемесячная арендная плата,(руб/кв.м)	Коммунальные платежи
15	ИП Шаховский Илья Манелович	№49/ AP-15 01.12.2015	С 01.12.15 по 31.10.16	Нежилое помещение №43, 43/1, 44, (гараж), общей площадью 134,1 кв.м., являющиеся частью административного здания, расположенного по адресу: Краснодар улица Клубная 12А.	38 525,00	876	плюс эл. энергия
16	ИП Томас Дентон Хоран	№01/AP-16 от 01.01.2016	с 01.01.2016г. до 30.11.2016г.	нежилое офисное помещение № 209, общей площадью 24,7 кв.м., на 2 этаже административного здания по адресу: г.Краснодар, ул.Клубная 12а.	17 290,00	700	все включено
17	ООО СИК "Дорога к дому"	№03/AP-16 от 11.01.2016	с 11.01.2016г. до 30.11.2016г.	нежилое офисное помещение № 204, общей площадью 49,5 кв.м., на 2 этаже административного здания по адресу: г.Краснодар, ул.Клубная 12а.	25 000,00	505	все включено
18	ООО «ТемПротект»	№04/AP-16 от 01.02.2016	с 01.02.2016 по 31.12.2016	Нежилое офисное помещение №37 на втором этаже, площадью 13,1кв.м., по адресу: Краснодар ул. Клубная , 12А.	9 170,00	700	все включено
19	ИП Шереметьева Любовь Витальевна	№05/AP-16 от 01.02.2016	с 01.02.2016 по 31.12.2016	Часть земельного участка площадью 20 кв. м., по адресу г.Краснодар, ул.Клубная 12 а.	6 000,00		плюс эл.энергия
20	ООО "АйТиЭй"	№06/AP-16 от 01.02.2016	с 01.02.2016 по 31.12.2016	офисное помещение № 6,8 площадью 21,2 кв.м., расположенный на 3 этаже здания, по адресу: г. Краснодар, ул. Клубная, 12,А	14 840,00	700	все включено
21	ООО «Технострой»	№07/AP-16 от 01.02.2016	с 01.02.2016 по 31.12.2016	нежилое офисное помещение № 15, общей площадью 21,5 кв.м., на 3 этаже административного здания по адресу: г.Краснодар, ул.Клубная 12 а.	15 050,00	700	все включено
22	ООО «ТЕХНОЛОГИЯ»	№08/AP-16 от 01.02.2016	с 01.02.2016 по 31.12.2016	Нежилое офисное помещение № 32;32/1общей площадью 24,7кв.м. на 2-м этаже здания по адресу: г. Краснодар, ул.Клубная, 12А	17 290,00	700	все включено
23	ООО «ЮПА»	№09/AP-16 от 01.02.2016	с 01.02.2016 по 31.12.2016	нежилое офисное помещение № 35, общей площадью 17,8 кв.м., на 2 этаже административного здания по адресу: г.Краснодар, ул.Клубная 12 а.	12 460,00	700	все включено
24	ООО «ЮСК»	№10/AP-16 от 10.02.2016	с 10.02.2016 по 31.12.2016	нежилое офисное помещение № 203,№213 общей площадью 40,7 кв.м., на 2 этаже административного здания, парковочное место №6 по адресу: г.Краснодар, ул.Клубная 12 а.	25 620,00	629	все включено
25	ООО «КУБАНЬЛЕСПРОМКОМБИНАТ»	№11/AP-16 от 12.02.2016	с 12.02.2016 по 31.12.2016	нежилое офисное помещение № 236, общей площадью 18,7 кв.м., на 2 этаже административного здания, по адресу: г.Краснодар, ул.Клубная 12 а.	11 000,00	588	все включено
26	ООО «ИВЕСС»	№12/AP-16 от 01.02.2016г.	с 01.02.2016 по 31.05.2016	офисное помещение №11, площадью 11,8 кв.м., на 2-м этаже административного здания по адресу; г.Краснодар ул.Клубная 12а.	7 670,00	650	все включено
27	ООО «СКАЙТЕХ»	№13/AP-15 от 01.04.2015	С 01.04.2016 по 28.02.2017	помещение №103, общей площадью 27,1 м. кв., расположенное на 1 этаже, здания находящегося по адресу: г.Краснодар, ул. Клубная 12а,	16 260,00	600	все включено
28	ККОО «Содруж. Кубань-Украина»	17/AP-16 от 01.04.2016	С 01.04.2016 по 28.02.2017	Нежилое офисное помещение № 6 площадью – 13,2 кв.м. на 1-ом этаже административного здания, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Клубная, 12 А.	9 240,00	700	все включено
29	ИП Балко А.П.	18/AP-16 от 01.04.2016	С 01.04.2016 по 28.02.2017	офисное помещение № 13 общей площадью – 12,2 кв.м. на 3-ем этаже по адресу: г. Краснодар, ул. Клубная, д.12А.	8 540,00	700	все включено

№ пп	Арендатор	Номер договора	Срок договора	Объект договора	Ежемесячная аренда плата,(руб)	Ежемесячная аренда плата,(руб/кв.м)	Коммунальные платежи
30	ООО «УРАЛТРУБОСТАЛЬ»	20/АР-16 от 01.04.2016	С 01.04.2016 по 28.02.2017	офисное помещение №311, общей площадью 25,1 м. кв., расположенное на 3 этаже здания , находящегося по адресу: ул. Клубная, дом 12а,	15 060,00	600	все включено
31	ООО «Юг-Логистик»	21/АР-16 от 01.04.2016	С 01.04.2016 по 28.02.2017	офисное помещение №314, общей площадью 12,3 кв.м., на 3-м этаже административного здания по адресу: г.Краснодар, ул. Клубная, 12а	8 610,00	700	все включено
32	ООО «АртРесурс»	16/АР-16 от 01.04.2016	С 01.04.2016 по 28.02.2017	Нежилое офисное помещение № 9 общей площадью 19,5 кв.м. на 1-м этаже административного здания по адресу: г. Краснодар, ул.Клубная, д.12А.	13 650,00	700	все включено
33	ООО «ИспанияАгроПродукт»	№19/ АР-16 15.03.2016	с 15.03.2016 по 28.02.2017	Нежилое офисное помещение №28общей площадью 12,3 кв.м. на 3-м этаже административного здания по адресу: г. Краснодар, ул. Клубная, д.12А.	7 500,00	610	все включено

Проанализировав полученную информацию, Оценщик выявил, что сроки действия договоров «краткосрочные» (срок аренды менее 11 месяцев). Исходя из вышеизложенного, так же учитывая сложившуюся ситуацию на рынке аренды (падение спроса), в дальнейших расчетах использовались среднерыночные данные об арендных ставках.

Для определения рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, проходимостью, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- проходимость объектов-аналогов.

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице 7.1 ниже.

Таблица 7.1.2

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_784100777	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_1_etazh_ot_17_m_751680799	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvennoe_pomeschenie_860_m_708964931
Контактное лицо		Виктор	Елена	Алёна
Телефон		8-918-342-65-34	8-918-460-41-00	8-961-521-13-30
Месторасположения	г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А	г.Краснодар, р-н Западный, ул.Дальняя, д.1/4	г.Краснодар, р-н Центральный, ул. Рашпилевская	г.Краснодар, р-н Западный, ул.Дальняя, д.1/6
Общая площадь, кв.м	3 280,10	40,00	55,00	42,00
Ставка аренды, руб./кв.м/мес с учётом НДС и эксплуатационных расходов		500	560	476
Планировка офисного центра	Кабинетно - коридорная	Кабинетно - коридорная	Кабинетно - коридорная	Кабинетно - коридорная
Положение относительно "Красной линии"	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Состояние внутренней отделки	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Уровень проходимости Объекта	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий

Расчёт величины рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки

Расчёт величины рыночной ставки арендной платы для офисных помещений на первом этаже Таблица 7.1.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб./мес.		20 000		20 000
Местоположение		г. Краснодар, ул. Клубная, 12 А	г.Краснодар, р-н Западный, ул.Дальняя, д.1/4	г.Краснодар, р-н Центральный, ул. Рашпилевская	г.Краснодар, р-н Западный, ул.Дальняя, д.1/6
Общая площадь	кв.м	3 280,10	40,00	55,00	42,00
Величина ставки арендной платы с учётом НДС и части эксплуатационных расходов	руб./кв.м/мес.		500	560	476
Корректировка на торг	%		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		485	543	462
Использование		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		485	543	462
Этаж расположения			Цоколь	1 этаж	Цоколь

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		18,00%	0,00%	18,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		572	543	545
Планировка офисного центра		Кабинетно - коридорная	Кабинетно - коридорная	Кабинетно - коридорная	Кабинетно - коридорная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		572	543	545
Уровень проходимости Объекта		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		572	543	545
Состояние внутренней отделки		Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая	Нормальная, хорошая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		572	543	545
Положение относительно "Красной линии"		1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		572	543	545
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине)			21,00%	3,00%	21,00%
Весовой коэффициент		1,000000	0,309804	0,380392	0,309804
Величина ставки арендной платы (с учётом НДС и эксплуатационных расходов) офисного помещения расположенного на 1-м этаже	руб./кв.м/мес.		553		
Величина ставки арендной платы (с учётом НДС и эксплуатационных расходов) офисного помещения расположенного на 1-м этаже	руб./кв.м/год		6 636		

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле: где: V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога; K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю; n – количество аналогов

Расчёт величины рыночной ставки арендной платы для офисных помещений в подвале и 2-м этаже и выше Таблица 7.1.4

Объект Оценки	Арендно-пригодная площадь, кв.м	Величина ставки арендной платы (с учётом НДС и эксплуатационных расходов) офисного помещения расположенного на 1-м этаже	Поправочный коэффициент на этаж расположения (1-й этаж / 2-й этаж и выше)	Поправочный коэффициент на этаж расположения (1-й этаж / подвал)	Скорректированная величина арендной ставки, руб/кв.м/год
1-й этаж	485,3	6 636	1,00	1,00	6 636
2-й этаж и выше	1122,8		0,86	1,00	5 707
Подвал	608,9		1,00	0,72	4 778
Итого	2217				

Корректировка на торг продавца и покупателя

В рамках настоящего Отчета процент торг принимался на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2016 г.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%

Однако, согласно консультациям ведущих представителей рынка недвижимости: АН Гауди-риелт, г. Краснодар, ул. 40 лет Победы, 33/1, эт. 1, тел +7 (861) 257-69-57; АН Авуар, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 221/1, тел +7 (918) 359-62-11; АН Девелопмент-Юг, г. Краснодар, ул. Московская, 57/1, тел +7 (918) 060-97-86, величина торга при аренде недвижимости офисного назначения, расположенной в центральной части города и оборудованной собственной парковкой, составляет не более 3%. Учитывая вышеизложенное, в дальнейших расчетах Оценщик принял значение корректировки на уровне 3,0%

Условия рынка (время предложения) – данная корректировка не производилась, т. к. время предложения соответствует дате проведения оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Учитывая, что Объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка на данный фактор не требуется.

Площадь объекта

Оценщиком не было выявлено явной зависимости изменения ставки арендной платы от арендуемой площади. Так как предлагаемые в аренду помещения находятся (как и Объект оценки) в зданиях с коридорно – кабинетной планировкой и, сдаются «по кабинетно», площади которых сопоставимы с аналогичными площадями Объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, данная корректировка не применялась.

Корректировка на состояние объекта

Корректировка не учитывалась, так как собственник на время ремонта предоставляет арендные каникулы.

Корректировка на этаж расположения

Поправка принята на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2016 г,

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Таблица 7.1.5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Этаж расположения			Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка	%		18,00%	0,00%	18,00%

7.1.2 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Размер недозагрузки торговых объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. В рамках настоящего Отчета процент на возможную недозагрузку площадей принимался на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том II. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2016 г.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высокотехнологичные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкотехнологичные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкотехнологичные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%

Принимая во внимание местоположение Объекта оценки, и его окружение (центр города), оценщик принял минимальное значение диапазона корректировки, равное 5,0 %,

7.2 Анализ и определение расходов

Эксплуатация объектов - деятельность, включающая следующие процессы: проверки и оценки данных об объекте и информирование пользователей о техническом состоянии объекта, процессы регулирования функционирования объекта и поддержания его работоспособного состояния, процессы осуществления технического обслуживания объекта и текущего ремонта объекта, и другие процессы эксплуатации объекта.

1. Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. К операционным (или эксплуатационным) расходам относятся издержки по эксплуатации объекта, предоставлению услуг пользователю и поддержанию потока доходов.

В состав эксплуатационных расходов объекта недвижимости входят: заработная плата и премии обслуживающего персонала, социальное страхование работников, коммунальные услуги (электричество, газ, телефон, вода и пр.), расходы на содержание объекта (оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, инженерных коммуникаций, телефона и пр.), представительские расходы, расходы на рекламу, банковские услуги, а также транспортные расходы.

Операционные расходы могут быть двух видов:

а) постоянные расходы (фиксированные, условно-постоянные) эти расходы не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта недвижимости:

Налог на имущество

Пунктом 1 статьи 374 Налогового Кодекса определено, что объектом налогообложения по налогу на имущество организаций для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в

совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

При этом пунктом 1 статьи 375 Кодекса установлено, что налоговая база по данному налогу определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

Налог за земельный участок

Плата на землю рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельного участка, его функционального использования и т.д.

Расходы на страхование

В крупных страховых компаниях величина страхового взноса составляет в среднем 0,15%-0,25% от стоимости воспроизводства (по результатам консультаций со специалистами страховой компании «ИНГОССТРАХ» (<http://www.ingos.ru/>)).

Расходы на замещение

Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится раз в 20 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Данная статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт недвижимого имущества Объекта оценки. Величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта, рассчитываются исходя из периодичности и стоимости ремонтных работ. Расчет этой суммы производили, исходя из следующих предпосылок:

затраты на капитальный ремонт помещения приняты в размере 20 %¹ от стоимости строительства Объекта оценки;

продолжительность эксплуатации здания до постановки на капитальный ремонт при благоприятных условиях эксплуатации составляет 20 лет²

Величина ежегодных отчислений (SFF) на капитальные резервы определяется фактором фонда возмещения:

$$SFF = \frac{I}{(i + 1)n - 1}$$

где:
i – ставка дисконтирования (ставка по рублевым депозитам);
n – период дисконтирования (20 лет).
I – затраты на капитальный ремонт,

б) переменные расходы (условно-переменные) зависят от коэффициента загрузки объекта недвижимости: чем больше загрузка объекта недвижимости, тем выше эти расходы (например, коммунальные услуги, вывоз мусора, оплата электроэнергии и др.).

Некоторые расходы не включаются в состав операционных расходов либо потому, что учитываются коэффициентом капитализации (амортизационные отчисления возврат основного капитала), либо потому, что не рассматриваются в качестве затрат, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (например, выплаты основной суммы и процентов по ипотечному кредиту, страхование ипотечных кредитов, страхование бизнеса и личной ответственности и др.). В каждом конкретном случае перечень операционных расходов может быть больше или меньше. Следует иметь в виду, что при анализе должны учитываться нефактические расходы владельца за прошедший период, а прогнозируемые типичные расходы на следующий год после даты оценки. При эксплуатации недвижимости имеются такие расходы, которые производятся достаточно редко. Если их не учесть, то оценщик поит

¹ Александров В.Т. Оценка устаревания и Наиболее эффективного использования недвижимости. – СПб.: СтройИздат СЗ, 2010.

² Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. - СПб: Питер, 2001. ил. - Серия «Ключевые вопросы»; табл. 2.17, стр.102

неверный результат. Для их учета введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы

2. Резерв (расходы) на замещение эти расходы или имеют 1-2 раза за несколько лет или сильно изменяются год от года. Это, как правило, затраты на возмещение предметов с коротким сроком жизни (жалюзи, кондиционеры, кухонное оборудование и др.). Обычно к таким предметам относят:

- кровлю, покрытие пола, другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническое, кухонное оборудование, электроприборы;
- механическое оборудование (жалюзи, кондиционеры);
- лифты; - оборудование бассейна;
- тротуары, подъездные дороги и т.п.

Эти затраты составляют значительные единовременные суммы, которые надо накапливать на специальном счете.

Если эти затраты не учесть, то доход окажется завышенным. Если в период предполагаемого срока владения не предусматривается замена быстроизнашивающихся компонентов, расходы на их замещение не учитываются, а их износ будет компенсирован при продаже объекта недвижимости.

В рамках настоящего Отчета процент операционных расходов принимался на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2016 г.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

В расчетах Оценщик принял процент операционных расходов на уровне среднего значения 21,7 %.

7.3 Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Ставка капитализации = Норма прибыли на вложенный капитал

+ Норма возврата вложенного капитала.

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это

ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6 + S7$$

R_f – безрисковая ставка дохода, которая теоретически может быть получена собственником при условии осуществления им так называемых «безрисковых» вложений капитала;
 $S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7$ - учитываемые риски.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

Специалистами-оценщиками проанализированы базовые (объявленные) российскими банками первой категории надежности (Сбербанк РФ (www.sberbank.ru), Внешторгбанк (www.vtb.ru), Альфа-банк (www.alfa-bank.ru), Банк Москвы (www.mmbank.ru), Газпромбанк (www.gazprombank.ru), МДМ-Банк (www.mdmbank.ru), Всероссийский банк развития регионов (www.vbrg.ru)) процентные ставки по размещению страхуемых рублевых депозитов с различным сроком погашения и условия кредитования.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод о том, что:

- банки предлагают размещать свободные денежные средства в новые депозиты и собственные векселя (дисконтные и процентные) на условиях, «адекватных» динамично меняющейся рыночной ситуации;

- не все банки предоставляют информацию о ставках по срокам размещения (частично подобные вопросы решаются в индивидуальном порядке, по договоренности с конкретным клиентом с учетом состояния его бизнеса и т. п. факторов);

- налицо расхождение между банковскими ставками по кредитам и депозитам, т. е. нарушение естественной связи между финансовыми и реальными инвестициями,

что позволяет сделать вывод о том, что, фактически, данный уровень доходности становится непостоянным и/или индексируемым для различных субъектов, и не может использоваться в качестве надежного финансового инструмента на практике в настоящее время.

С другой стороны, необходимо отметить, что Минфин РФ принимает все меры в целях исключения негативного влияния на ликвидность рынка государственных ценных бумаг обращающихся на рынке ГКО-ОФЗ.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной средней доходности ОФЗ¹ к погашению, доходность по средневзвешенной цене которой составляет 10,14%.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции. По данным МЭР России прогнозируемый уровень инфляции в 2016 г. - 5,0%. (<http://www.economy.gov.ru/mines/main>)

Номинальная ставка процента - это рыночная процентная ставка без учета инфляции, отражающая текущую оценку денежных активов.

Реальная ставка процента - это рыночная процентная ставка с учетом инфляции

При пересчете номинальной ставки в реальную, целесообразно использовать формулу американского экономиста Фишера:

$$R_n = R_p + J_{инф} + R_p * J_{инф} \quad \text{где: } R_n - \text{номинальная ставка;}$$

$$R_p = (R_n - J_{инф}) / (1 + J_{инф}) \quad R_p - \text{реальная ставка;}$$

$$J_{инф} - \text{годовые темпы прироста инфляции.}$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$R_p = (10,14\% - 5,0\%) / (1 + 5,0\%) = 4,90\%$$

Поправка на риск вложения в объект недвижимости определяет тот риск, который связан с особенностями оцениваемого объекта.

Понятие «риск» субъективно, оно выражает оценку возможности возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных для конкретного участника последствий.

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена экспертным методом.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации. Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей также может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Учитывая высокий уровень инфляции и замедленные темпы экономического роста, данный риск принят на уровне 3%.

Изменение федерального или местного законодательства. Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых

¹ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества. Данный риск принят на уровне 1 %.

Тенденции развития экономики в регионе. На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако, экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Учитывая месторасположение Объекта оценки, данный риск принят на уровне 2%.

Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектам и поддаются корректировке:

Ускоренный износ здания. Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов и т.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

В рамках настоящего отчёта, данный риск принят на уровне 1%.

Неэффективный менеджмент. В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Ставка инвестиционного менеджмента составляет 1-5%

№ п/п	Классификация объектов недвижимости в зависимости от сложности управления в процессе доходной эксплуатации	Значение премии за управление инвестициями, %
1	Жилая недвижимость и мелкие торговые точки (места на рынке, торговые павильоны, места под банкоматы и платежные терминалы и проч.)	1%
2	Отдельно стоящие здания и встроенные помещения торгового и офисного назначения, автостоянки, паркинги	2%
3	Производственная недвижимость (промбазы, складские комплексы)	3-4%
4	Специализированное недвижимое имущество (передаточные устройства, инженерные коммуникации, холодильные и морозильные склады, гостиницы и проч.)	4%
5	Крупные торговые и бизнес-центры, современные логистические комплексы	5%

Данный риск принят на уровне 2,0 %.

Премия за риск вложений в оцениваемый объект, определена методом суммирования и представлена ниже в таблице 7.3.1.

Таблица 7.3.1

Вид и наименование риска	Уровень риска (%)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
Местоположение (глобальное и локальное)				1						
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Несистематический риск										
Неэффективный менеджмент			1							
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации		1								
Ускоренный износ здания	1									
Криминогенные факторы	1									
Количество наблюдений	3	1	1	2	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	3	2	3	8	5	0	0	0	0	0
Сумма	21									
Количество факторов	8									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,63									

Риск низкой ликвидности (S2). Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$\pi = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{безриск}})^{\text{СР ЭКСП ЛИКВИД}}}$$

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;
 СР.эксп – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Согласно консультации с ведущими представителями профессиональных участников рынка недвижимости: АН Гауди-риелт, г. Краснодар, ул. 40 лет Победы, 33/1, эт. 1, тел +7 (861) 257-69-57; АН Авуар, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 221/1, тел +7 (918) 359-62-11; АН Девелопмент-Юг, г. Краснодар, ул. Московская, 57/1, тел +7 (918) 060-97-86 и анализу рынка данного сектора недвижимости можно сделать вывод, что срок экспозиции Объекта оценки на рынке в случае реализации составит не менее 12 мес.

В рамках настоящего отчёта срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта принят на уровне 12 месяцев.

Пликв = 4,67%

Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения для Объекта оценки, составит:

$$4,90\% + 2,63\% + 4,67\% = 12,20\%$$

Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала – это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами, например:

методом Ринга;

аннуитетным методом или методом Инвуда;

методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

В рассматриваемом случае необходимо учесть влияние физического состояния (износов) на снижение стоимости, с одной стороны, и с потенциальным ростом стоимости недвижимого имущества в перспективе, с другой, что связано со следующими положениями:

депрессивная оценка ситуации, связанная с разнонаправленными скачками на международных рынках, скорее всего, сменится на умеренно-позитивную в отношении реальных секторов экономики и строительного комплекса;

в случае прозрачности механизма распределения бюджетных средств, ясности ценового механизма и технологии выкупа у девелоперов объектов недвижимости эти меры вполне могут заложить новые основы строительного бизнеса и в перспективе скорректировать цены до разумного баланса спроса и предложения.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда – равномерно - аннуитетный метод при формировании фонда возмещения по безрисковой ставке процента.

Общая формула для определения коэффициента капитализации:

$$R = Y_0 / ((1 + Y_0)^N - 1),$$

где Y_0 — ставка дохода на инвестиции (реальная безрисковая ставка 4,90%);

N — количество периодов получения дохода (оставшийся срок экономической жизни),

Срок экономической жизни¹ принимаем равным г., в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

Норма возврата капитала, рассчитывалась по методу Хоскольда и составляет:

Таблица 7.3.2

Наименование	Год постройки	Нормативный срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Остаточный срок службы, лет	Норма возврата, %
Административное здание	1988	83	28	55	0,38%

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Таблица 7.3.3

Наименование	Ставка дисконтирования, R %	Норма возврата, Of, %	Ставка капитализации, %
Административное здание	12,20%	0,38%	12,58%

Учитывая конструктивные особенности Объекта оценки, тип помещений, срок службы, местоположение, в рамках настоящего отчета, Оценщиком используется расчётное значение ставки капитализации – 11,69%

Исследуя рыночные величины арендных ставок для торговых помещений в районе месторасположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что ставки, учитывая конструктивные особенности Объекта оценки и тип помещения, установленные Собственником здания Объекта оценки, вполне соответствуют рыночным (см. п. 3.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости).

¹ Общая экономическая жизнь - нормативный срок службы объекта определен в соответствии со Средними нормативными сроками службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив (извлечение).

7.4 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.4.1

Параметры	Расчетная формула	Офисные помещения расположенные на 1-м этаже	Офисные помещения расположенные на 2-м этаже и выше	Офисные помещения расположенные в подвале
1. Расчет величины эффективного валового дохода				
Арендная плата, руб./кв. м. в год (с НДС)	АП с НДС	6 636	5 707	4 778
Арендная плата, руб./кв. м. в год (без НДС)	АП	5 624	4 836	4 049
Общая площадь, кв.м.	S	485,3	1 122,8	608,9
Потенциальный валовой доход, без НДС руб.	ПВД=АП*S	2 729 327	5 429 861	2 465 436
Коэффициент загрузки	Кз	0,95	0,95	0,95
Действительный валовой доход, руб.	ДВД_i=ПВД*Кз	2 592 861	5 158 368	2 342 164
2. Годовые эксплуатационные расходы, руб.		592 264	1 178 280	535 000
3. Среднерыночная ставка капитализации				
Фактор риска		Значение, %		
Безрисковая ставка дохода		4,90%		
Риск инвестирования		2,63%		
Риск низкой ликвидности		4,67%		
Ставка дисконтирования		12,20%		
Норма возврата		0,38%		
Ставка капитализации, %		12,58%		
4. Окончательный расчет стоимости				
Чистый операционный доход без НДС, руб.	ЧОД ₁ =ДВД-Ор	7 787 849		
Рыночная стоимость без НДС, руб.	C1=ЧОД/R	61 906 590		
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	C2=C1x1,18	73 049 776		

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки с учетом НДС, составляет

73 049 776

(Семьдесят три миллиона сорок девять тысяч семьсот семьдесят шесть) руб.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1 Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен тремя подходами. В таблице (9.1) приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты (руб. с НДС)

Таблица 8.1.1

затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
Не применялся	115 479 586	73 049 776

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки. Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

8.2 Обоснование использованных весовых коэффициентов

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.)

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации.

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу.

Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества. Рынок аренды наиболее гибок к экономическим изменениям и быстрее реагирует на состояние рынка.

Согласно таблицы 2 «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки», научный руководитель проекта – Лейфер Л.А., 2015 г.

Расчет согласованной итоговой величины рыночной стоимости рассчитывается по формуле:

$$C = k_a \cdot a + k_b \cdot b \text{ (формула №1),}$$

где k_a и k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$;

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}; \text{ (формула №2)}$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2} \text{ (формула №3)}$$

где: $\Delta a = (a_{\max} - a_{\min}) : 2$ – полуширина интервала неопределенности для сравнительного подхода.

$\Delta b = (b_{\max} - b_{\min}) : 2$ – полуширина интервала неопределенности для доходного подхода, далее рассчитаем коэффициенты по формулам №2 и №3:

Таблица 8.1.2.

Наименование	Рыночная стоимость полученная подходами, руб	Коэффициент неопределенности	Значения нижней и верхних границ интервала	Полуширина интервала неопределенности	Ка	Рыночная стоимость объекта оценки, руб
Сравнительный подход	115 479 586	17,5%	$a_{\min} =$ 95 270 658	20 208 928	0,354	88 069 928
			$a_{\max} =$ 135 688 514			
Доходный подход	73 049 776	20,5%	$b_{\min} =$ 58 074 572	14 975 204	0,646	
			$b_{\max} =$ 88 024 980			

8.3 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 8.3.1

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (округленно), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки	88 070 000	13 434 407	74 635 593
<i>в том числе:</i>			
<i>рыночная стоимость земельного участка, общей площадью¹ 1434 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:12</i>	29 563 000	4 509 610*	29 563 000
<i>рыночная стоимость административного здания, общей площадью² 3280,1 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201029:44</i>	58 507 000	8 924 797	49 582 203

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки 06 мая 2016 г.

(округленно), составила:

88 070 000

(Восемьдесят восемь миллионов семьдесят тысяч) руб.

в том числе

рыночная стоимость права собственности земельного участка общей площадью 1434,00

кв.м составляет:

29 563 000

(Двадцать девять миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи) руб.

рыночная, стоимость права собственности административного здания общей

площадью 3280,10 кв.м составляет:

58 507 000

(Пятьдесят восемь миллионов пятьсот семь тысяч) руб.

* Согласно Письму Минфина России от 01.02.2011 № 03-07-11/21 плата за право на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включается в налоговую базу по НДС в общеустановленном порядке.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист - оценщик

_____ **О.Н. Просунко**

10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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.

Арендная ставка - цена аренды. Обычно, исчисляется в долларах США, реже - в Евро, за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости - рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погребки и т. п.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания - система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт - ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость - любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т. д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей - маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. КОП позволяет компенсировать "простой" площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости - рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Техническое состояние - совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Эксплуатационные расходы — издержки производства, связанные с поддержанием в работоспособном состоянии используемого производственного оборудования, машин, механизмов

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с изменениями от 12.03.2014 N 33-ФЗ
2. Гражданский кодекс РФ, части I, II.
3. Федеральными Стандартами оценки: (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1,2,3)»), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254-256
4. Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ (в ред. 12.03.2014)
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
10. Стандарты Ассоциации «НКСО»

б) Методическая литература

1. Оценка недвижимости под общей редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М., Финансы и статистика, 2005 г.
2. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. И.В. Гранова. – М.: Изд-во «Приор», 2001 год.
3. «Введение в теорию оценки недвижимости» А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров М, 98.
4. Двуреченский В.А., Федоров А.Е., «Стоимость недвижимости», М. Книга и бизнес 2002;
5. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким, Экспертное бюро М., 1997 г.

в) Справочная литература

1. Журналы и газеты - «Недвижимость и цены», «Новый Адрес», «Realestate», «Коммерческая Недвижимость», «Эксперт» и др.
2. Интернет-сайты компаний, осуществляющих маркетинговые исследования рынка недвижимости.
3. Интернет-сайты агентств недвижимости г. Москвы и Московской области.
4. Официальные сайты Министерства экономического развития и торговли РФ, Госкомстата РФ, Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ, Администрации Московской области.
5. «Индексы цен в строительстве. Выпуск 94». М.: изд-во «Ко-Инвест». 2015 г.
6. «Справочник официальных определений и терминов по экономике и финансам». Ю.И. Фединский. М.: изд-во «Экзамен», 2014г.
7. Словарь «Борисов А.Б. Большой экономический словарь. — М.: Книжный мир, 2003. — 895 с.»

Список используемых документов показывающих количественные и качественные характеристики

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- правоустанавливающие документы
- технический паспорт
- кадастровый паспорт

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Перечень приложений настоящего Отчета:

1. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:
 - правоустанавливающие документы
 - технический паспорт
 - кадастровый паспорт

Аренда **Москве?** собственника! подробнее

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 40 м²

Размещено 21 мая в 12:55. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 73, сегодня 2

Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru 16+

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

[Узнать](#)

Аренда помещений в ТЦ
Аренда помещений в ТЦ от 700 руб./кв.м./мес. ГК "Мортон"

Арендная плата **20 000 руб. в месяц** ...

Арендодатель **Виктор**

☎ 8 918 342-65-34 [Написать сообщение](#)

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

Город Краснодар

Адрес [р-н Западный, ул. Дальняя, д.1/4](#)

Сдам офисное помещение 40 м²

[Есть отчет по объявлению](#)

Помещение в р-не к-т Аврора в цоколе под офис, любую коммерцию. Отдельный вход, хороший ремонт, санузел совмещен с душем, гор телефон, интернет. Оплата 20000руб +КУ.

Номер объявления: 784100777

RU 12:46 25.05.2016

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_784100777

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

Офисы, 1 этаж от 17 м2

Размещено 26 апреля в 21:25. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 313, сегодня

Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в топ

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг

Domofond.ru

Узнайте, сколько стоит ваша квартира сейчас

Оценить

Арендная плата **30 800 руб. в месяц**

Агентство **Центр Коммерции Краснодара**
на Avito с марта 2015

Контактное лицо Елена

8 918 460-41-00 Написать сообщение

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

Город Краснодар

Адрес [р-н Центральный, Рашпилевская ул](#)

Сдам офисное помещение 55 м²

Сдаются в аренду офисные помещения от 17м2, расположенные на 1 этаже нового офисного здания, светлые, хороший ремонт, парковка. Без мебели. Ставка аренды 560 руб/м2 +к/у

У агентства 37 объявлений

Центр Коммерции Краснодара

Центр Коммерции Краснодара занимается сделками продажи и аренды коммерческих объектов недвижимости

Облицовочный кирпич!

Уже в наличии! Доставка на объект. Любая фактура и цвет

RU 12:48 25.05.2016

googleads.g.doubleclick.net/pcs/click?xai=AKAOjstywyZ0mwQBISTacnVu8jWw1fwD2dde8JfrBn8krecSPpxSaCgOFBTyaGggfC1...

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_1_etazh_ot_17_m2_751680799

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for an office space. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_42_m_50_3365621. The page title is "Офисное помещение, 42 м²". Below the title, it says "Размещено 4 мая в 11:54" and "Редактировать, закрыть, поднять объявление". The main image shows a hallway with a black and white checkered floor and wood-paneled walls. To the right of the main image are three smaller thumbnail images. Below the main image, the rental price is listed as "20 000 руб. в месяц". The landlord's name is "Алёна", with a phone number "8 961 521-13-30" and a "Написать сообщение" button. The address is "р-н Центральный, ул. Зиповская 5/3". The description includes: "Сдам офисное помещение 42 м² в здании класса А", "Сдается цокольное помещение с ремонтом.", "Интернет", "Есть окно", "Сплитсистема", "элитный дом", "охраняемая стоянка под шлагбаумом", and "Собственник!". On the right side of the page, there are several promotional banners: "Сдайте недвижимость быстрее!" with options like "Премиум-размещение", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", and "Поднять объявление в топ"; "Хотите большего?" with "Применить пакет услуг"; "Domofond.ru" with "Поиск квартиры по районам"; and "Облицовочный кирпич!" with "Уже в наличии! Доставка на объект. Любая фактура и цвет". The browser's status bar at the bottom shows "RU", a speaker icon, and the time "12:49" and date "25.05.2016".

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_42_m_50_3365621

Продам офисное здание

Размещено 26 апреля в 10:59. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 101, сегодня

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в топ

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

16+

Начать поиск

У агентства 828 объявлений

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

Не ставь натяжные потолки!
Пока не узнаешь наше предложение! Заходи!

25 мая 2016
среда

17:38
25.05.2016

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_zdanie_771488549

Продам офисное помеще

Офисное помеще

Офисное помеще

Яндекс.Карты

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_51

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поис

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

От 1 копейки за переход на сайт

Avito

Цена **23 000 000 руб.**

Продавец **«Присли»**
на Avito с марта 2013

8 918 373-71-11 [Написать сообщение](#)

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

Город Краснодар

Адрес [р-н Центральный, Красная ул. 180](#)

Продам офисное помещение 598 м² в здании класса В

Продается офис на ул. Красной- 5 этаж, 5-ти этажного здания. Общая площадь 596.3 все коммуникации центральные. Во дворе. Стоянка на 5 мест. Торг.

Есипенко Антон. № 16697

Транспортная доступность во все районы города фмр кмр чмр шмр гмр смр схи рип цмр центр аврора пмр мхг ккб рмз хбк зип московская лужьяненко ставропольская энка 40 лет победы монтажников хозяин собственник инвестор подрядчик дальняя тургенева кожевенная чекистов мосты сормовская тюляева мацуги фадеева стасова айвазовского бургасская димитрова селезнёва северная красная станкостроительная южная речная знаменский новознаменский хутор ленина пригородный индустриальный северный старокорсунская елизаветинская плодородный южный белозёрный дружелюбный колосистый российский прогресс победитель дружелюбный лазурный индустриальная сити центр гагарина олимпийская фестивальная репина гудимы суворова гоголя пушкина советская

Быстровозводимые ангары
Быстровозводимые ангары. Гарантия качества. Короткие сро

ангар-строй.рф

Стайлер Instyler Tulip

RU 17:39 25.05.2016

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_598_m_u1_krasnaya_677054378

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_745.2_m_781333696. The page title is "Офисное помещение, 745.2 м²". The listing was posted on May 16 at 11:29. The price is 41,500,000 rubles. The seller is Roman, with a phone number 8 928 231-33-05. The location is Krasnodar, r-n Zapadnyy, Dallynaya 39/5. The description states: "Продается офисное помещение в новом доме в ФМР! Площадь 745,2 кв. м. Полностью 3-й этаж. Хороший, новый ремонт. Кондиционирование. Панорамные окна. Парковка - перед офисом. Собственник." There are also some promotional banners on the right side of the page.

Продам офисное помеще... x Офисное помеще... x Офисное помеще... x Яндекс.Карты

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_745.2_m_781333696

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

Офисное помещение, 745.2 м²

Размещено 16 мая в 11:29. [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 103, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премииум-размещение **BON**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поис

Хотите большего?

- 1 Применить пакет услуг **NEW**

Продаете коммерческую недвижимость?

[Узнать больше](#)

Продажа офисов Краснодар

Апартаменты-офисы 21 века в центре Краснодара от 65 тыс руб 1 м2

Цена **41 500 000 руб.**

Продавец **Роман**

8 928 231-33-05

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

Город Краснодар

Адрес р-н Западный, Дальняя 39/5

Продам офисное помещение 745.2 м²

[Есть отчет по объявлению](#)

Продается офисное помещение в новом доме в ФМР! Площадь 745,2 кв. м. Полностью 3-й этаж. Хороший, новый ремонт. Кондиционирование. Панорамные окна. Парковка - перед офисом. Собственник.

Номер объявления: 781333696

RU 17:40 25.05.2016

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_745.2_m_781333696

