

## ООО «Аудит и консалтинг»

Член НП «Российская коллегия оценщиков», регистрационный № 77173  
Член НП «Национальный союз экспертных организаций», регистрационный № 77-031



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Аудит и консалтинг»

К.К. Старостин

05 июня 2017 г.

# ОТЧЕТ № 783-17

об оценке рыночной стоимости  
недвижимого имущества, расположенного по адресу:

Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар,  
Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2

Дата оценки: 26 мая 2017 г.

г. Москва  
2017 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

Член НП «РКО», регистрационный № 77173  
Член НП «НСЭО», регистрационный № 77-031

Адрес: РФ, 105613, г. Москва, Измайловское шоссе,  
д. 71, стр. 8, этаж 3  
тел./факс (495) 663-63-75; e-mail: audit@dxd.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 783-17

Настоящее заключение подготовлено ООО «Аудит и консалтинг» в соответствии с Договором № 783/О-17 от 13 апреля 2017 г.

148 Заключение является неотъемлемой частью Отчета №783-17, составленного 05.06.2017 г. на листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов.

Сведения о проведении оценки	
Заказчик оценки	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Стар.ком»</b> ИНН: 2312112271 КПП: 231201001 ОГРН: 1042307161984 от 24.06.2004 г. Местонахождение юридического лица: 350912 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Аэропортовская, д. 4, корп. 2,
Оценочная организация	<b>ООО «Аудит и консалтинг»</b> ИНН 7720818770, КПП 772001001 ОГРН 1147746771226 от 08.07.2014 г. Юридический адрес: 111394, г. Москва, проспект Зеленый, д.34, помещение 1, комната 1 Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8, этаж 3. Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Полиса страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № L26-21763/0001 от 01.09.2015 г., выдан САО ЭРГО (127005 г. Москва, ул. Бутырская, д. 46, стр. 1, телефон: +7 (495) 725-78-90). Период действия с 05.09.2015 г. по 04.09.2016 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000086 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Основание проведения оценки	Договор № 783/О-17 от 13 апреля 2017 г.
Оценщик	<b>Малинкович Алина Александровна</b> – член некоммерческое партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП СРО «ЭС») (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, тел.: 8 (495) 626-2950) регистрационный номер 1607 от 10.03.2015 г. Диплом НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», КЛ № 51470, рег. № 0009 от 14.01.2013.

	<p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000092 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж оценочной деятельности 4 года. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг».</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Сведения о независимости оценщика</b></p>	<p>Настоящим оценщик Малинкович Алина Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Малинкович Алина Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Малинкович Алина Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Сведения об оцениваемом объекте</b></p>	
<p><b>Объект оценки</b></p>	<p><b><u>Объект капитального строительства:</u></b> 1. Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341 <b><u>Земельный участок:</u></b> 2. Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский</p>

	внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56
<b>Адрес Объекта оценки</b>	Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2
<b>Цель оценки</b>	Цель оценки заключается в определении стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в настоящем Задании на оценку
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки используется для определения начальной цены продажи имущества на торгах. Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.
<b>Вид(ы) определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Имущественные права, учитываемые при оценке</b>	Право собственности
<b>Краткое описание имущественных прав</b>	<b>Обладатель имущественных прав:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Стар.ком»</b> ИНН: 2312112271, ОГРН: 1042307161984 от 24.06.2004 г. <b>Право-подтверждающие документы:</b> 1. Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452542 от 09.03.2017 г. 2. Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452565 от 09.03.2017 г. <b>Обременения<sup>1</sup>:</b> Ипотека (Договора об ипотеке № 01AS6Z001 от 26.06.2014 г., №01431Z001 от 13.06.2013 г., № 00KB7Z001 от 20.04.2011 г., № 018E3Z001 от 27.02.2014 г., № 01AP5Z001 от 24.06.2014 г., заключенные с АО «Альфа-Банк» (ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971)).
<b>Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.</b>	Не предоставлена
<b>Даты</b>	
<b>Дата оценки</b>	26 мая 2017 г.
<b>Дата осмотра</b>	Не проводился
<b>Срок проведения оценки</b>	13 апреля 2017 г. – 05 июня 2017 г.
<b>Дата составления отчета</b>	05 июня 2017 г.
<b>Курсы валют, установленный ЦБ России на дату оценки</b>	
1 долл. США = 56,0701 руб. 1 Евро = 63,0116 руб.	
<b>Используемые стандарты оценки</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>• Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.</li> <li>• Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.</li> <li>• Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</li> <li>• Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</li> <li>• Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.</li> <li>• Стандарты Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет".</li> </ul>	

<sup>1</sup> По данным Заказчика



### Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

№	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
	<b>Объект оценки, в том числе:</b>	<b>290 069 501</b>	<b>28 796 310</b>	<b>261 273 191</b>
1	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	188 775 813	28 796 310	159 979 503
2	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	-	-	101 293 688

Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

Отчет составлен в двух экземплярах, два экземпляра переданы Заказчику, электронная версия Отчета хранится в архиве оценочной организации и тиражированию не подлежит.

**Заключение и отчет утвердил:**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Аудит и консалтинг»**



**К.К. Старостин**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. Задание на оценку.....	7
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	8
1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
1.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки.....	10
1.5. Сведения о Заказчике оценки.....	11
1.6. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет.....	11
1.7. Основные факты и выводы.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Состав Объекта оценки.....	16
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки.....	17
2.3. Схема расположения Объекта оценки.....	18
2.4. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки.....	19
2.5. Характеристика локального местоположения Объекта оценки.....	20
2.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	21
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	25
3.1. Обзор общеэкономической ситуации.....	25
3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Краснодар.....	34
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	53
5.1. Выбор вида определяемой стоимости.....	53
5.2. Затратный подход.....	53
5.3. Сравнительный подход.....	54
5.4. Доходный подход.....	54
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	56
6.1. Общее описание подходов оценке земельных участков.....	56
6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки.....	58
6.3. Заключение о рыночной стоимости прав на земельный участок на основе сравнительного подхода.....	65
6.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.....	66
6.5. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода.....	75
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	76
7.1. Формирование денежного потока.....	77
7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей.....	83
7.3. Анализ и определение расходов.....	83
7.4. Расчет ставки капитализации.....	84
7.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов.....	85
7.6. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки.....	85
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	86
8.1. Расчет затрат на замещение объектов недвижимости.....	86
8.2. Расчет прибыли предпринимателя.....	92
8.3. Определение накопленного износа.....	92
8.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода.....	95
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	96
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	98
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	99
Список использованных данных для оценки.....	100



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

<b>Объект оценки</b>	<b>Объект капитального строительства:</b> 1. Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341 <b>Земельный участок:</b> 2. Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56
<b>Адрес Объекта оценки</b>	Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2
<b>Цель оценки</b>	Цель оценки заключается в определении стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в настоящем Задании на оценку
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки используется для определения начальной цены продажи имущества на торгах. Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.
<b>Вид(ы) определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Имущественные права, учитываемые при оценке</b>	Право собственности
<b>Обладатель имущественных прав</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Стар.ком» ИНН: 2312112271, ОГРН: 1042307161984 от 24.06.2004 г.
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<b>Правоподтверждающие документы:</b> 1. Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452542 от 09.03.2017 г. 2. Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452565 от 09.03.2017 г. <b>Технические документы:</b> 1. Технический паспорт от 17.02.2016 г. 2. Кадастровый паспорт №2343/12/10-547477 от 19.07.2010 г.
<b>Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки<sup>2</sup>:</b>	Ипотека (Договора об ипотеке № 01AS6Z001 от 26.06.2014 г., №01431Z001 от 13.06.2013 г., № 00KB7Z001 от 20.04.2011 г., № 018E3Z001 от 27.02.2014 г., № 01AP5Z001 от 24.06.2014 г., заключенные с АО «Альфа-Банк» (ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971)).
<b>Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.</b>	Не предоставлена
<b>Дата оценки</b>	26 мая 2017 г.
<b>Дата осмотра</b>	Не проводился
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Оценка Объекта осуществляется в соответствии с его разрешенным использованием, указанным в соответствующих выписках из ЕГРН. Оценка недвижимости проводится на основании и с учетом предоставленных Заказчиком документов. Истребование дополнительной информации представляется невозможным. Источником данных о техническом состоянии оцениваемого имущества и его текущем использовании признается

<sup>2</sup> По данным Заказчика

	<p>фотоматериал, предоставленный Заказчиком оценки.</p> <p>В случае различий фактического состояния оцениваемой недвижимости и принятых допущений, Оценщик оставляет за собой право не изменение своего мнения о величине рыночной стоимости.</p> <p>Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах.</p> <p>Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 год.</p> <p>В случае принятия Оценщиком иных допущений и ограничений, соответствующая информация должна быть приведена в Отчете об оценке.</p>
<b>Ограничения по использованию полученного результата</b>	Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке и Заданием на оценку.
<b>Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта</b>	Не предусматривается
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Согласно заданию на оценку осмотр Объекта оценки не предусмотрен. Источником данных о техническом состоянии оцениваемого имущества и его текущем использовании признается фотоматериал, предоставленный Заказчиком оценки.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Запрашиваемые материалы для оценки предоставлены Оценщику в полном объеме
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО</b>	Дополнительные требования к Отчету об оценке не установлены.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611).

### Стандарты и правила оценочной деятельности

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НА оценщиков «ЭС» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от 24.05.2017 г.).



### **Обоснование применения стандартов**

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

### **1.3.Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Таблица 1.2

№	Наименование	Правоподтверждающий документ	Техническая документация
1	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452542 от 09.03.2017 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23-АИ №885942 от 27.05.2011 г.	Технический паспорт от 17.02.2016 г.
2	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452565 от 09.03.2017 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23-АИ №624085 от 27.05.2011 г.	Кадастровый паспорт №2343/12/10-547477 от 19.07.2010 г.

### **Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации**

Таблица 1.3

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
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют

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

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

#### **1.4. Допущения, принятые Оценщиком 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 которых 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.

- Оценка Объекта осуществляется в строгом соответствии с его текущим использованием.

- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением общих ограничений прав на недвижимость в публичных интересах (включая публичные сервитуты), связанных с регулированием использования (зонированием) территории, охраной земли, окружающей среды, здоровья населения и безопасности, устанавливаемых правовыми актами публично-правовых образований.

- Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете.

- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- При подборе объектов-аналогов в рамках подходов информация о характеристиках объектов-аналогов уточнялась в ходе интервьюирования, в случае несоответствия представленных Оценщиком в Отчете и продавцом в объявлении данных ошибки нет. Предпочтение отдавалось информации, полученной от продавца, так как при подаче объявления возможны опечатки и иные ошибки.

- Согласно заданию на оценку осмотр Объекта оценки не предусмотрен. Источником данных о техническом состоянии оцениваемого имущества и его текущем использовании признается фотоматериал, предоставленный Заказчиком оценки.



### 1.5. Сведения о Заказчике оценки Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.4

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Стар.ком»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1042307161984
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	24.06.2004 г.
<b>Почтовый адрес</b>	350912 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Аэропортовская, д. 4, корп. 2,

### 1.6. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

Таблица 1.5

<b>ФИО</b>	<b>Малинкович Алина Александровна</b>
<b>Квалификация</b>	Оценщик
<b>Сведения о членстве в СРО оценщиков</b>	Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Экспертный совет». Свидетельство о членстве рег. № 1607 от 10.03.2015 г.
<b>№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», КЛ № 51470, рег. № 0009 от 14.01.2013 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	4 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000092 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей
<b>Местонахождение Оценщика</b>	Почтовый адрес: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8
<b>Контактный телефон</b>	Телефон: (495) 663-63-75, доб. 143
<b>Адрес электронной почты</b>	Электронный адрес: malinkovich@dxd.ru
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки</b>	На основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом №15-14 от 13 октября 2014 г.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>ООО «Аудит и консалтинг»</b> ИНН 7720818770, КПП 772001001 ОГРН 1147746771226 от 08.07.2014 г. Юридический адрес: 111394, г. Москва, проспект Зеленый, д.34, помещение 1, комната 1 Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8, этаж 3. Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000086 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
<b>Степень участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	100%
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального

	<p>закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим оценщик Малинкович Алина Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Малинкович Алина Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Малинкович Алина Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>



## 1.7. Основные факты и выводы

### Общая информация

Таблица 1.6

Порядковый номер Отчета об оценке	783-17
Основание проведения оценки	Договор №783/О-17 от 13 апреля 2017 г.
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в настоящем Задании на оценку
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется для определения начальной цены продажи имущества на торгах. Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.
Дата оценки	26 мая 2017 г.
Дата осмотра	Не проводился
Срок проведения оценки	13 апреля 2017 г. – 05 июня 2017 г.
Дата составления отчета	05 июня 2017 г.
Объект оценки	<p><b>Объект капитального строительства:</b> 1. Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341</p> <p><b>Земельный участок:</b> 2. Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56</p>
Адрес Объекта оценки	Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2
Имущественные права, учитываемые при оценке	Право собственности
Обладатель имущественных прав	Общество с ограниченной ответственностью «Стар.ком» ИНН: 2312112271, ОГРН: 1042307161984 от 24.06.2004 г.
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование Объекта оценки	В качестве торгово-выставочного комплекса и станции технического обслуживания автомобилей

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов  
к оценке**

Таблица 1.7

Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Объект оценки	343 408 319	231 460 772	313 784 103

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки**

Таблица 1.8

№	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
	<b>Объект оценки, в том числе:</b>	<b>290 069 501</b>	<b>28 796 310</b>	<b>261 273 191</b>
1	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	188 775 813	28 796 310	159 979 503
2	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	-	-	101 293 688

Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем для целей указанных в задании на оценку.
- 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 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.



## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости торгово-выставочного комплекса, общей площадью: 8 469,1 кв. м., расположенного по адресу (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Аэропортовская, дом №4/2. Объект расположен на земельном участке (кадастровый номер: 23:43:0422002:56), общей площадью: 33 903 кв. м.

На дату оценки данное имущество используется по своему основному назначению, т. е. в качестве торгово-выставочного комплекса с выделением площадей под станцию технического обслуживания автомобилей

### **2.1. Состав Объекта оценки**

Таблица 2.1

<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Местоположение, адрес</b>	<b>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</b>	<b>Остаточная балансовая стоимость, руб.</b>
<b>1</b>	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2	Нет данных	Нет данных
<b>2</b>	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2	Нет данных	Нет данных

## 2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Таблица 2.2

№	Наименование объекта	Субъект права	ОГРН	Вид права	Правоподтверждающий документ	Техническая документация	Существующие ограничения (обременения) права <sup>3</sup>
1	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	ООО «Стар.ком»	1042307161984	Право собственности	Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452542 от 09.03.2017 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23-АИ №885942 от 27.05.2011 г.	Технический паспорт от 17.02.2016 г.	Ипотека (Договора об ипотеке № 01AS6Z001 от 26.06.2014 г., №01431Z001 от 13.06.2013 г., № 00KB7Z001 от 20.04.2011 г., № 018E3Z001 от 27.02.2014 г., № 01AP5Z001 от 24.06.2014 г., заключенные с АО «Альфа-Банк» (ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971)).
2	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	ООО «Стар.ком»	1042307161984	Право собственности	Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452565 от 09.03.2017 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23-АИ №624085 от 27.05.2011 г.	Кадастровый паспорт №2343/12/10-547477 от 19.07.2010 г.	

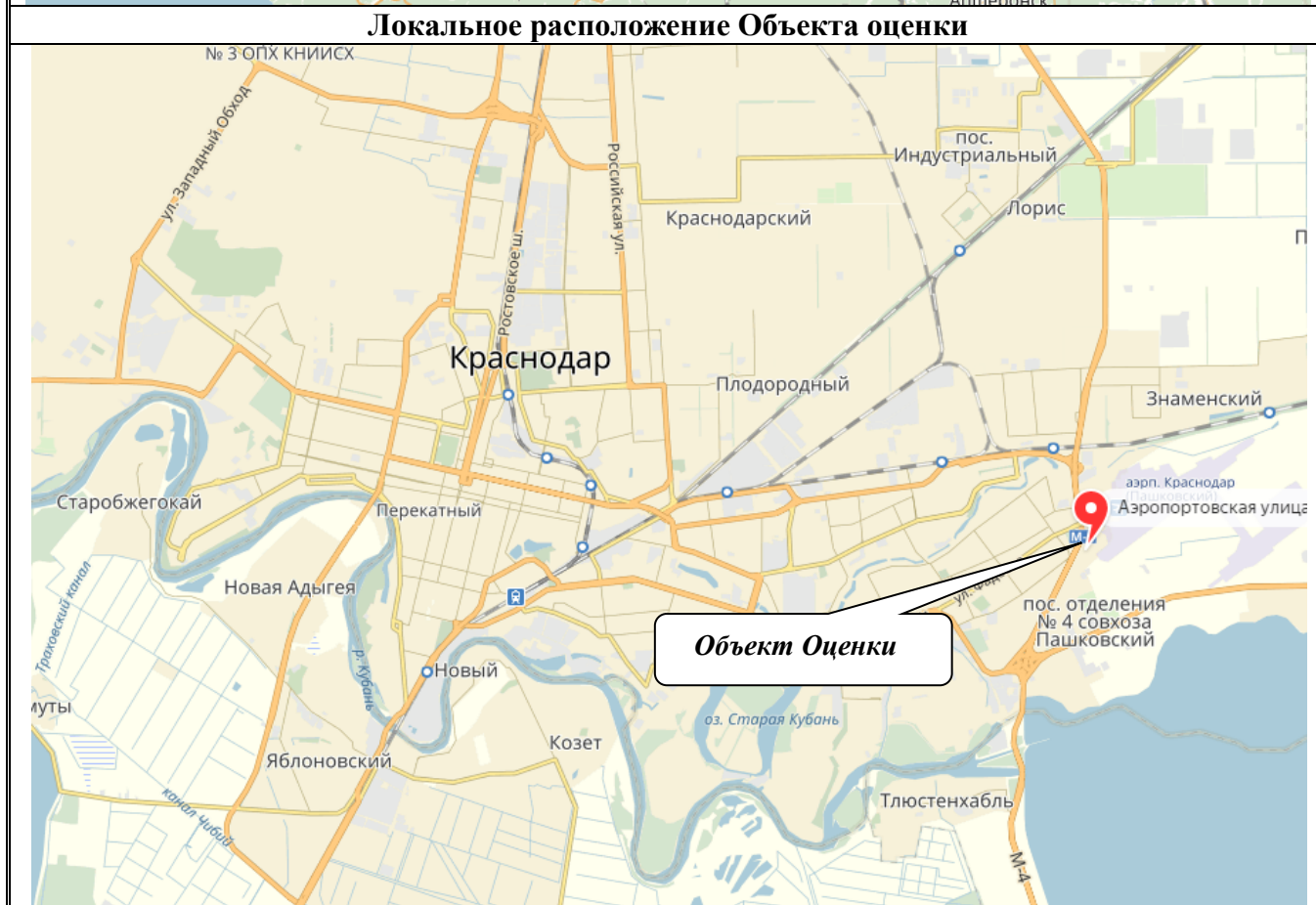
Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным 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».

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Учитывая цели и задачи настоящей оценки в настоящем отчете, при определении стоимости, Объект оценки рассматривался, как свободная от каких-либо обременений или ограничений.

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.

<sup>3</sup> По данным Заказчика

### 2.3. Схема расположения Объекта оценки



## **2.4. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки**

**Краснодар** (до 1920 года - **Екатеринодар**) - город на юге России, расположенный на правом берегу реки Кубани, на расстоянии 120-150 километров от Чёрного и Азовского морей, и 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 – 881 476 человек (2017), 853 848 человек (2016).

По версии РБК, в 2013 году Краснодар занимал первое место в общероссийском рейтинге городов с растущей деловой активностью.

Краснодар находится в южной части Восточно-Европейской равнины на Прикубанской низменности, в 1350 км к югу от Москвы. Расположен практически в центре Краснодарского края, в южной части Прикубанской равнины, в долине реки Кубани (на правом, высоком берегу), то есть геоморфологически - на Западно-Кубанской аллювиальной и пролювиальной равнине, на второй надпойменной террасе. Рельеф Краснодара спокойный, ровный, имеет ровный уклон к северо-западу. Высота над уровнем моря колеблется от 19 до 32 метров.

Долина Кубани в районе города разделяет Прикубанскую и Закубанскую равнины. Последняя имеет возвышенный пологоувалистый рельеф и расчленена многочисленными левобережными протоками Кубани. Сама Кубань огибает город с юга и юга-запада, образует в этом месте широкую (до 15 км.) трапецеидальную форму; правый берег крутой и высокий (до 12 м.), левый - низкий, пологий. Ширина русла Кубани в черте города около 150 метров, глубина - от 1,5 до 6,5 м.

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

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

### **Экономика**

Краснодар - один из крупнейших экономических центров России. Входит в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60% глобального ВВП), составленный исследовательской организацией Mc Kinsey Global Institute. В 2010 году консалтинговая компания оценила валовой муниципальный продукт Краснодара в 12 млрд. долларов (22 тыс. долларов в расчёте на жителя).

Краснодарский край входит в первую пятёрку регионов РФ по ВРП, а Краснодар, в свою очередь, отличается концентрацией ресурсов: на его долю приходится более 45% ВРП региона, треть промышленных предприятий, 70% производства и распределения энергии, около 45 % оборота розничной торговли. В городе действует более 62 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, в котором занято 204 тысячи человек. В городе расположены штаб-квартиры двух компаний, входящих в рейтинг двухсот крупнейших частных компаний России по версии журнала «Форбс»: «Магнит» (3 место) и «НефтеГазИндустрия» (35 место).

В Краснодаре зарегистрирован самый низкий уровень безработицы по ЮФО - 0,2% от общего трудоспособного населения, и самый высокий уровень средней заработной платы - 36347,6 рубля. Трижды «Лучший город России для ведения бизнеса» по версии журнала «Форбс». В ноябре 2011 года Краснодар возглавил рейтинг городов России, привлекательных для бизнеса, составленный аналитиками РБК. В 2012 году Краснодар занял 7-е место в рейтинге качества городской среды.

<http://ru.wikipedia.org>



## **2.5. Характеристика локального местоположения Объекта оценки**

Таблица 2.3

<b>Местоположение</b>	Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2
<b>Расположение относительно основных транспортных магистралей</b>	Фактически объект расположен на трассе М4 «Дон» в черте города Краснодара. Возможность круглогодичного проезда к объекту обеспечена асфальтированной автодорогой. Район местоположения оцениваемого объекта характеризуется развитыми инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами.
<b>Застроенность окружения</b>	Ближайшее окружение – международный аэропорт Краснодара, крупнейший в ЮФО ТЦ «OZ», автосалоны официальных дилеров мировых марок – Mazda, Audi, MB, Toyota, Ford, Bentley.
<b>Социальная инфраструктура</b>	Социальная репутация района расположения Объекта оценки высокая.

## 2.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учетно-технической документации оцениваемого недвижимого имущества и фотографий предоставленными Заказчиком.

Таблица 2.4

<p>Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341</p>	
Фото	
Год постройки	2009
Площадь общая, кв. м	8 469,1
Строительный объем, куб. м	21 503
Площадь застройки, кв. м	3 322,1
<b>Строительные характеристики</b>	
Количество этажей	2 этаж
Подземные этажи	нет
Высота этажей, м	6,2-7,8
Класс конструктивной системы	КС-1
Фундамент	Бетонный
Полы	Бетон, плитка
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные
Кровля	Металлическая
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, керамическая плитка
Привлекательность / внешний вид	Хорошее
Требуемый ремонт	Не требуется
Сведения о проводимых ремонтах	н/д
Нормативный срок службы, лет <sup>4</sup>	100
<b>Инженерные сети, предусмотренные проектом:</b>	
Водопровод	Да
Электросети	Да
Канализация	Да
Отопление	Да
Текущее использование площадей	В качестве торгово-выставочного комплекса с выделением площадей под станцию технического обслуживания автомобилей

<sup>4</sup> Определяется в соответствии с документом «Средние нормативные сроки службы основных фондов, утвержденные ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 23 февраля 1972 г. № 9.17.ИВ».

**Описание земельного участка**

Таблица 2.5

<b>Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56</b>	
<b>Кадастровый номер</b>	23:43:0422002:56
<b>Площадь участка, кв. м</b>	33 903 кв. м.
<b>Границы</b>	Обозначены в кадастровом плане земельного участка
<b>Тип землепользования</b>	Право собственности
<b>Категория земель</b>	Земли населённых пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения объектов торговли
<b>Разрешенное использование (по документам)</b>	Для строительства и эксплуатации торгово- выставочного комплекса
<b>Развитость инженерной инфраструктуры</b>	Земельный участок обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями
<b>Подъезд, транспортная доступность</b>	Подъезд автотранспорта к Объекту оценки осуществляется: по асфальтированной автодороге. Состояние подъездных путей – хорошее.
<b>Застроенность окружения</b>	Плотность застройки в районе низкая
<b>Рельеф и почвы</b>	Рельеф ровный
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	126 187 644,06 (по данным <a href="http://pk5.rosreestr.ru/">http://pk5.rosreestr.ru/</a> )
<b>Документы, устанавливающие основные характеристики объекта</b>	Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452565 от 09.03.2017 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23-АИ 309435 от 01.12.2010 г Кадастровый паспорт №2343/12/10-547477 от 19.07.2010 г..
<b>Обременения</b>	Ипотека. Арест, запрет совершать любые регистрационные действия в отношении имущества



### Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.6

Внешний вид	Внешний вид
	
Торговые помещения	Торговые помещения
	
Торговые помещения	Торговые помещения
	



Торговые помещения



Торговые помещения



Помещения станции технического обслуживания



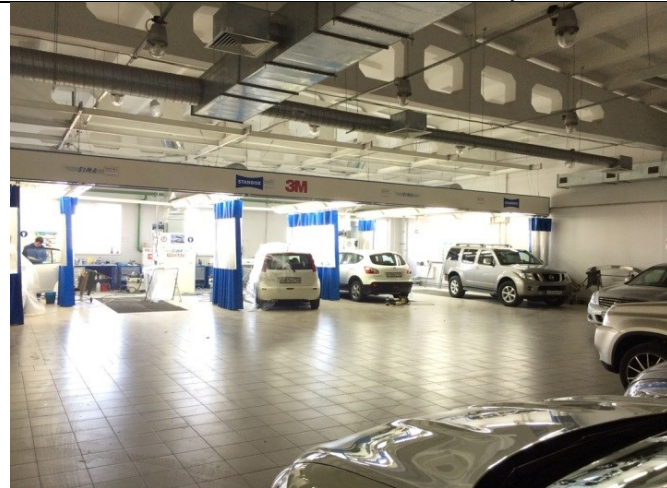
Помещения станции технического обслуживания



Помещения станции технического обслуживания



Помещения станции технического обслуживания





### 3. АНАЛИЗ РЫНКА

#### 3.1. Обзор общеэкономической ситуации

Макроэкономические показатели развития Российской Федерации в январе-декабре 2016 г.

Основные показатели развития экономики

(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 3.1

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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 за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России.

## **О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-декабре 2016 года**

### **Мировая конъюнктура**

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз.

### **Валовой внутренний продукт**

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83 232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79 199,7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0,7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85 880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### **Инвестиции и строительство**

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### **Инфляция**

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### **Рынок труда**

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### **Доходы населения и потребительский рынок**

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились.

### **Внешняя торговля**

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г

### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### **Федеральный бюджет**

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично

скомпенсировано ростом нефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

#### **Денежно-кредитная политика**

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### **Государственный долг**

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

### **Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов**

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации. Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешне-экономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.



## **Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах**

### **Описание вариантов прогноза**

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, «базового+» и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств. Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста. Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки «Юралс»: на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли сырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов. Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода. Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант «базовый+» рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть «Юралс» до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за

счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно. Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США. На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте «базовый+» величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта «базовый+» будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году. Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 – 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса. Внешние условия сохраняются на уровне варианта «базовый+», но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста не сырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем не сырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития  
Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
<b>Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель</b>					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
<b>Промышленность, %</b>					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
<b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3

<b>Экспорт - всего, млрд. долларов США</b>					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
<b>Импорт - всего, млрд. долларов США</b>					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

*<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>*

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

### **ВЫВОДЫ**

Макроэкономическая ситуация с 2014 года характеризуется постепенным ослаблением динамики развития.

Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России с середины 2014 года привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

- Данные за октябрь текущего (2016) года показали углубление спада экономики. При этом, в настоящее время российская экономика нашла некоторое эмпирическое равновесие, в том числе на валютном рынке. Если не будет драматических изменений в части геополитики и сырьевых цен, то экономика продолжит адаптироваться.

- Финансовая устойчивость развития российской экономики в среднесрочной перспективе во многом определяется сочетанием трех факторов:

- адаптацией экономики к изменениям на мировых сырьевых и финансовых рынках, где основные риски связаны с возмущениями в движении капитала;

- достаточно высокой сбалансированностью бюджетной системы, в том числе обеспечивающей возможность финансирования бюджетного дефицита преимущественно за счет национальных сбережений;

- общей высокой устойчивостью корпоративных финансов и банковской системы при крайне высокой дифференциации разных сегментов реального сектора экономики, высокой перекредитованностью предприятий, наличием значительного числа слабых малых и средних банков при высокой в среднем капитализации и ликвидности банковского сектора.

- Социально-экономическая политика Правительства России на долгосрочную перспективу носит переходный характер, связанный с переносом акцентов на меры стратегического характера, зафиксированные в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года.

*Минэкономразвития (МЭР)*

*Федеральная служба государственной статистики (Росстат), ИА «РосФинКом» и др.*

### **3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Краснодар**

Автосалоны специалисты условно подразделяют на три категории: узкоспециализированные фирменные, специализированные на какой-то одной стране производители, широкопрофильные магазины.

Узкоспециализированные фирменные автосалоны осуществляют продажу автомобилей одной фирмы. В таких автосалонах всегда огромный выбор, среди которого покупателю легко выбрать желаемую модель в диапазоне приемлемой цены. Главным преимуществом такого салона заключается в более специализированном обслуживании машин. Высококласные узкоспециализированные мастера салона до деталей знают всю предлагаемую технику, что и гарантирует высокое качество обслуживания. В этих салонах многие покупатели заказывают и тюнинг, поскольку он более приемлем для выбранного автомобиля, и прослужит более длительное время.

Автосалоны второй категории осуществляют продажи различных видов автомобилей какой-то одной страны, к примеру, Японии или Южной Кореи. Преимущества таких автосалонов заключаются в цене на автомобиль, которая обычно не столь высока, чем в других категориях салонов. Техническая поддержка в таких салонах несколько ниже, чем в салонах первой категории. Сложно содержать мастеров на каждую фирменную марку машин. Но если покупатель сам специалист в этой области, то эта проблема просто исчезает.

Автосалоны третьей категории – широкопрофильные магазины предлагают большой выбор разных марок автомобилей. Чаще всего такие автосалоны это крупные элитные магазины, в которых для каждой автомобильной марки предоставлен хорошо оформленный отдельный зал, где работают высококласные продавцы, прекрасно разбирающиеся в выставленной на продажу модели автомобиля. Обычно в таких салонах на каждую автомобильную марку имеют отдельного специалиста.

#### **Строительство автосалонов (автотехцентров)**

Строить здание автосервиса лучше всего из быстровозводимых металлоконструкций. Это дешевле, быстрее и проще, чем капитальное здание. Фактически — это «коробка» из металлокаркаса с обшивкой из сэндвич-панелей.

Постройку здания нужно начинать с проекта. Имея на руках полноценный проект, содержащий информацию об электрификации, канализации, вентиляции, водоснабжении, отоплении, можно застраховать себя от множества проблем с последующим согласованием в органах местной администрации. Нужно быть готовым к тому, что после постройки здания и прокладки всех коммуникаций комиссия не утвердит, один или несколько из перечисленных пунктов уже реализованного проекта, и эксплуатация здания будет незаконной. Поэтому заранее согласованный проект — путь к экономии времени и денег.

Помимо этого, проект является точной инструкцией для строителей, и все отклонения от проекта можно использовать как аргумент при окончательном расчете с подрядчиком. С другой стороны, проектная организация несет финансовую ответственность за ошибки, допущенные в проекте, что позволяет снизить риск незапланированных затрат.

Утвержденный проект позволяет начинать строительство. Но необходимо учесть, что согласование проекта на строительство автосервиса имеет ряд отличий от согласования проекта, например, загородного дома. Эти отличия определяются спецификой эксплуатации помещения: вредными стоками, повышенным энергопотреблением, повышенным уровнем шума, пожаробезопасностью и т. д.

#### **Основные требования к автосервису**

– Размещение предприятий автосервиса в жилых домах и общественных зданиях не разрешается.

– Помещение автосервиса должно иметь централизованную подводку воды и в обязательном порядке быть канализованным.

– Площадь производственных помещений должна быть достаточной и зависит от видов и объема работ и габаритов ремонтируемых машин, но не менее 5 кв. м на одного работающего (без учета оборудования).

– Производственные помещения должны быть оборудованы обще обменной приточно-вытяжной взрывобезопасной вентиляцией.

– Расчеты системы вентиляции должны быть выполнены в соответствии со СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

– В холодный период года помещения должны отапливаться. Въездные ворота оборудуются воздушно-тепловыми завесами.

– Не разрешается эксплуатация помещения без естественного освещения. Коэффициент естественного освещения должен составлять 1,5.

– Системы искусственного освещения должны выполняться во взрыво безопасном исполнении.

– Отделка стен и полов должна осуществляться влаго и маслбензостойкими материалами. Стены должны быть окрашены масляной краской либо облицованы на 2/3 высоты керамической плиткой, полы - метлахской плиткой. Смотровые ямы должны быть облицованы керамической плиткой.

– В составе помещения предприятий автосервиса в обязательном порядке должны быть душ, санузел, двухдверчатый шкафчик для хранения чистой спецодежды.

– Работники должны быть обеспечены средствами индивидуальной защиты органов дыхания, глаз и кожи рук.

– Автосервисы должны в обязательном порядке согласовывать с органами Госсанэпиднадзора проектную документацию на размещение и технологические процессы и иметь разрешение указанных органов на ввод в эксплуатацию.

Современные автосалоны и автоцентры являются многофункциональными сооружениями, при возведении и проектировании которых заказчик выставляет ряд требований.

Такое строительство подразумевает минимизацию инвестиций в строительные материалы и внедрение максимума функций при выполнении проекта. Сроки выполнения строительства должны быть минимальными, готовое здание – соответствовать высоким требованиям бренда представленной в нем продукции автомобильной компании.

Все указанные факторы обычно приводят заказчика к единственно возможному и правильному решению. Строительство автосалонов производится по современным технологиям с использованием легких металлоконструкций, а само здание является быстровозводимым каркасным сооружением.

Построенные таким способом автосалоны отвечают приведенным выше требованиям и являются наиболее популярным видом многофункциональных сооружений.

*<http://rosinvest.com/acolumn/blog/avtorynok/434.html>*



## **Уровень цен на коммерческие объекты г. Краснодар**

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

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

Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда.

После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

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

- Старый Центр - 101 961 руб./1 кв.м.
- Аврора - 93 091 руб./1 кв.м.
- Центр - 80 614 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 79 081 руб./1 кв.м.
- КМР - 78 673 руб./1 кв.м.
- СБС - 76 575 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 76 497 руб./1 кв.м.
- СХИ - 75 736 руб./1 кв.м.
- Мосты - 75 480 руб./1 кв.м.
- ФМР - 73 747 руб./1 кв.м.

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

- Кубанская Набережная - 69 398 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 66 549 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 66 124 руб./1 кв.м.
- ХБК - 64 813 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 60 334 руб./1 кв.м.

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

- Табачка - 59 279 руб./1 кв.м.
- ГМР - 58 366 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 54 869 руб./1 кв.м.
- ШМР - 54 722 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 52 783 руб./1 кв.м.
- Московская - 52 431 руб./1 кв.м.
- ПМР - 52 247 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 50 387 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 40 тыс. до 49 тыс. рублей за 1 кв.м. продавцы предлагают свою недвижимость в следующих районах города:

- МХГ - 49 661 руб./1 кв.м.
- Энка - Жуково - 49 561 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 47 964 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 47 784 руб./1 кв.м.
- СМР - 47 677 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 46 574 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 46 059 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 45 494 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 44 994 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 44 569 руб./1 кв.м.
- Елизаветинская - 41 961 руб./1 кв.м.
- Репино - 40 183 руб./1 кв.м.

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

- Северный пос. - 39 711 руб./1 кв.м.
- ККБ - 39 578 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 39 195 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 38 247 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 37 925 руб./1 кв.м.
- Российская - 37 391 руб./1 кв.м.
- Солнечная – Агрохимическая - 36 275 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 35 840 руб./1 кв.м.
- Средняя - Народная - 35 749 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 35 477 руб./1 кв.м.
- КСК - 35 466 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 33 333 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 31 788 руб./1 кв.м.
- Старокорсунская - 30 073 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 30 000 руб./1 кв.м.

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

- Ленина хутор - 26 313 руб./1 кв.м.
- Победитель - 25 000 руб./1 кв.м.
- Березовый пос. - 24 510 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 18 080 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 13 115 руб./1 кв.м.
- Краснолит - 8 333 руб./1 кв.м.

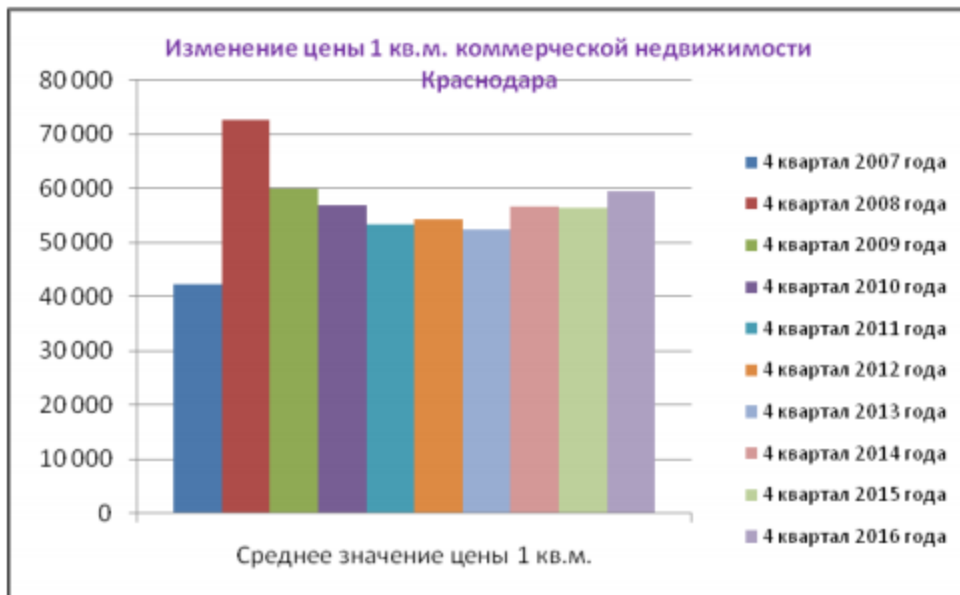
В среднем, по городу, независимо от местонахождения и типа нежилой недвижимости, объекты выставляются на продажу за 59 460 руб. за 1 кв. м. общей площади.

На цену 1 кв. м. влияет ряд факторов: местоположение, тип недвижимости, уровень внутренней отделки помещений, размер земельного участка, наличие удобного подъезда и центральных коммуникаций и т.п.

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

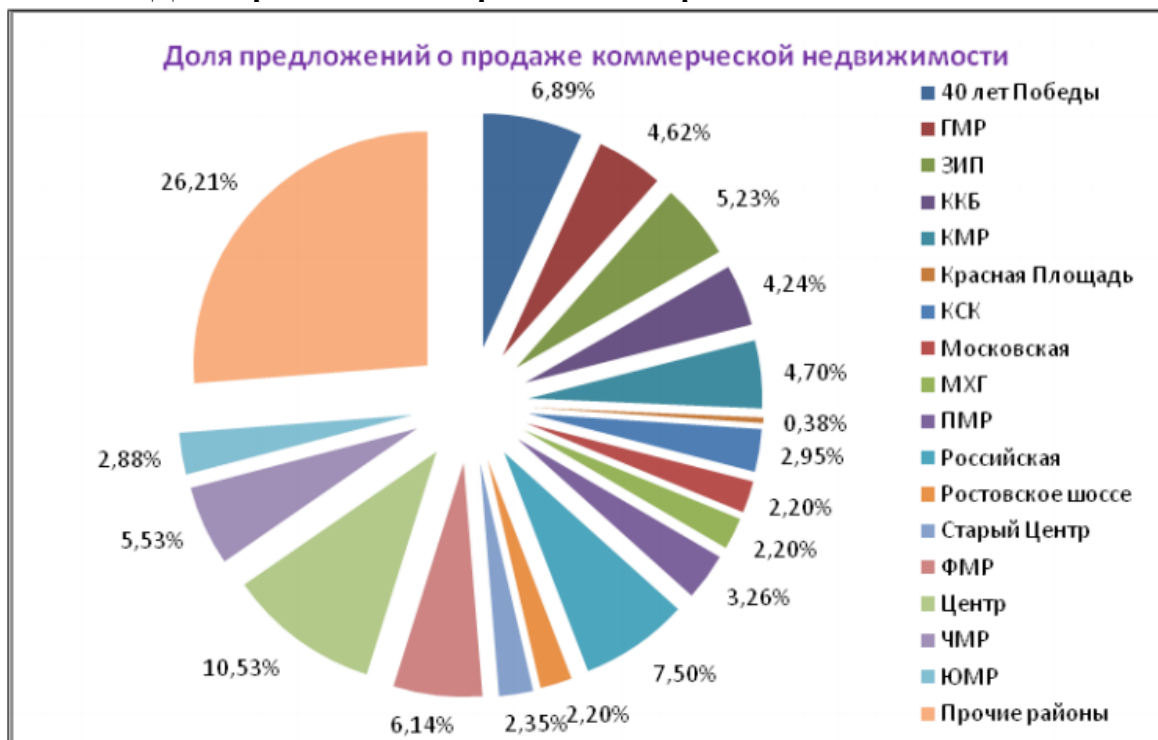


По показателю среднего значения цены 1 кв. м. общей площади коммерческая недвижимость в IV квартале 2016 года сравнивалась со значением IV квартала 2009 года, где цена 1 кв. м. составляла 59 893 руб.

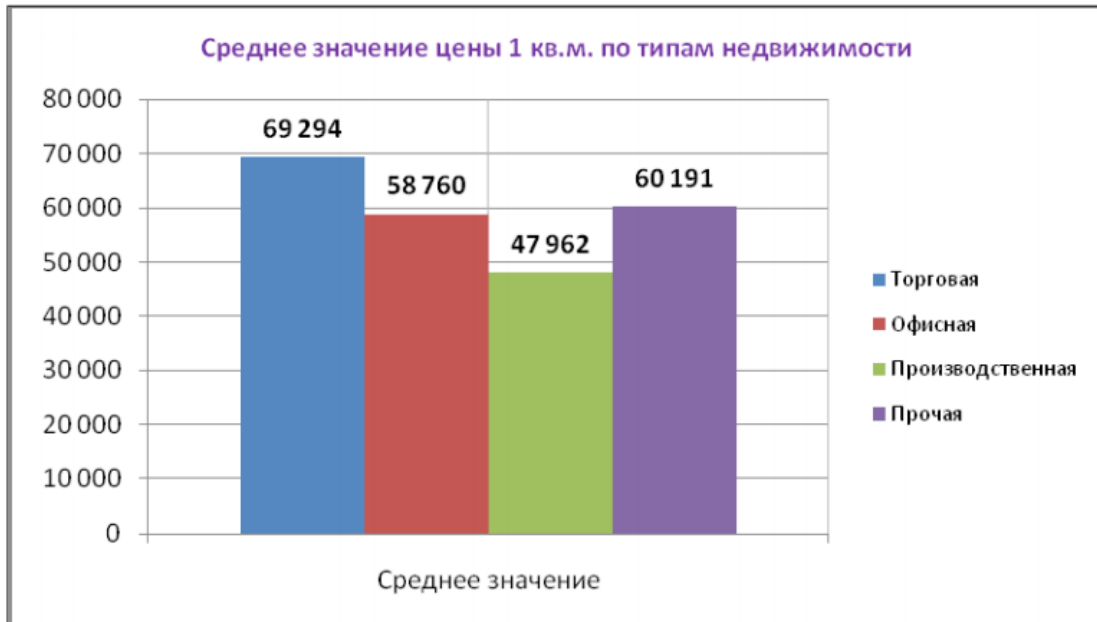


Период	Среднее значение цены 1 кв.м.	Изменение цены, %
4 квартал 2007 года	42 165	х
4 квартал 2008 года	72 502	71,9%
4 квартал 2009 года	59 893	-17,4%
4 квартал 2010 года	56 751	-5,2%
4 квартал 2011 года	53 362	-6,0%
4 квартал 2012 года	54 168	1,5%
4 квартал 2013 года	52 382	-3,3%
4 квартал 2014 года	56 573	8,0%
4 квартал 2015 года	56 473	-0,2%
4 квартал 2016 года	59 460	5,3%

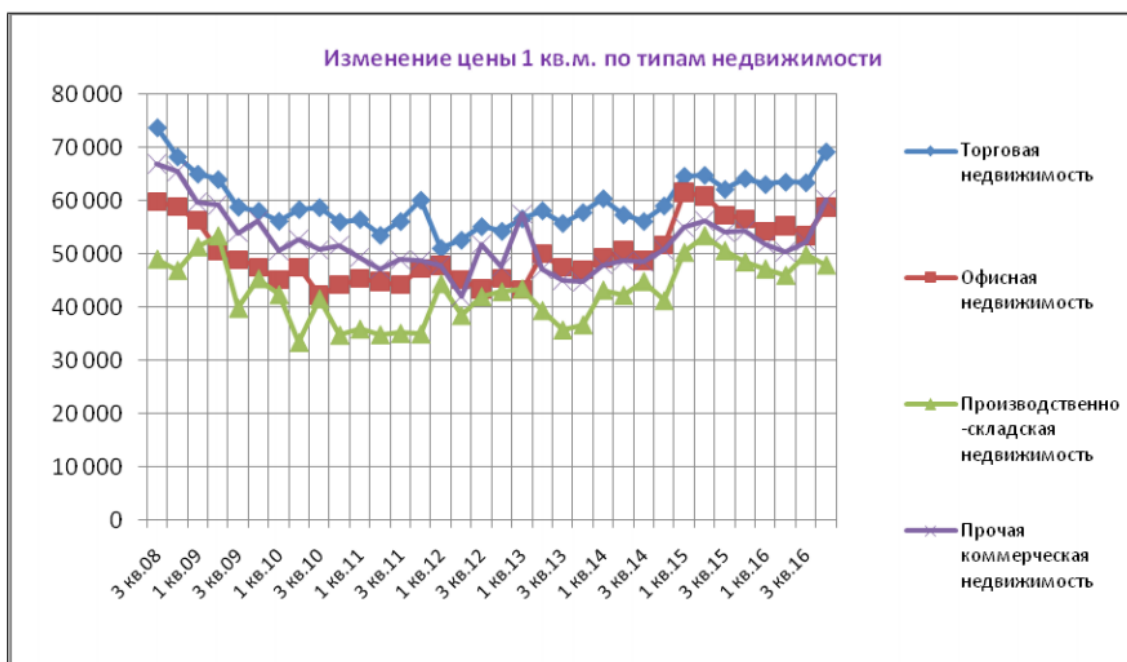
### Доля предложений о продаже коммерческой недвижимости



Если сравнивать показатели среднего значения цены 1 кв. м. общей площади по типам недвижимости, то необходимо отметить, что в настоящее время самой дорогой недвижимостью оказалась торговая. Среднее значение цены 1 кв. м. составило 69 294 руб., что на 9,15 % дороже показателя предыдущего квартала. Офисная недвижимость выставляется на продажу в настоящее время из расчета 58 760 руб. за 1 кв. м. (дороже на 9,82 %), прочая коммерческая недвижимость, предназначенная для различных видов предпринимательской деятельности – за 60 191 руб. за 1 кв. м. (дороже на 14 %), а производственно-складская – за 47 962 руб. за 1 кв. м. (дешевле на 3,83 %).



Если сравнивать уровень цен на недвижимость нежилого назначения с уровнем цен предыдущих периодов, то необходимо отметить, что цена 1 кв. м. в основном варьировалась в привычных для определенного типа недвижимости диапазонах. Для магазинов этот диапазон составляет 50-60 тыс. рублей за 1 кв. м. Для офисов – 45-55 тыс. рублей, для производственно-складской недвижимости – 35-45 тыс. руб. за 1 кв. м., для прочей коммерческой недвижимости – 45-65 тыс. руб.



### Анализ фактических данных о ценах предложений

Таблица 3.3

№	Местоположение	Площадь кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Краснодарский край, Краснодар, Восточный Обход	2 500,00	40 000	Здание 2500 кв. м. на 50 сотках. Все коммуникации. В собственности. Торговый зал 1000 кв. м., Н=7м. Офисы 200кв. м., гараж, автосервис. Большая парковка. Вся инфраструктура, рынки, супермаркеты (OZ, Лента), городской транспорт. Съезд с трассы М4 ДОН. Первая линия. Под любой вид деятельности : Торговля, производство, автосалон.	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2500_m_910462653/">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2500_m_910462653/</a>
2	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Вавилова, дом №59к	2 102,90	45 896	Центр технического обслуживания и продажи автомобилей, назначение: нежилое, общей площадью ОП = 2 102,9 кв. м. Литер: А-1. Этажность: 2, инвентарный номер: 7831, кадастровый (или условный) номер:61:44:0081107:105 , расположенное по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Вавилова, дом №59к. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество.	<a href="https://rosrealt.ru/rostov-na-donu/kommercheskaja/340823">https://rosrealt.ru/rostov-na-donu/kommercheskaja/340823</a>
3	Краснодарский край, Краснодар, Ростовское ш., 14/6	1 140,00	48 246	Общая площадь участка в собственности 0,1 га. Общая площадь автосалона 1 140 кв. м. Шоурум 400 кв. м. Сервис 400 кв. м. Своя дизельная котельная.	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/157596953/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/157596953/</a>
4	Краснодарский край, Краснодар, Восточный Обход	2 400,00	50 000	Действующий автоцентр . Есть действующий арендатор. Общая площадь – 2400 кв. м. Шоурум 800 кв. м. Ремонтная зона 1200 кв. м.	<a href="https://shcholykovo.cian.ru/sale/commercial/155774470/">https://shcholykovo.cian.ru/sale/commercial/155774470/</a>
5	Краснодарский край, Краснодар, Тургеневское шоссе 24	3 300,00	54 545	-	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3300_m_1150419712">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3300_m_1150419712</a>
6	Краснодарский край, Краснодар, ул. Крылатая, 12	2 647,00	60 446	Автоцентр на земельном участке 1,0 га (категория земель: земли промышленности). Автосалон - 1275 кв. м., Техцентр - 1269 кв. м., Котельная и автомойка - 103 кв. м.. Электроэнергия - 150 кВт, согласованный съезд с федеральной трассы М4-Дон. Фасад вдоль трассы 400 метров в лучшей её части (возле аэропорта). Помещения оборудованы системой кондиционирования, отопления, установлено оборудование, необходимое для работы и эксплуатации: подъёмники, система вентиляции, котельная, офисная мебель и прочее. Центр полностью готов к эксплуатации. В настоящий момент функционирует 3 дилерских центра. Возможна как раздельная продажа салона, так и с дилерскими компаниями (франшизами). Территория благоустроена.	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_i_tehsentr_2600_m_1094595890">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_i_tehsentr_2600_m_1094595890</a>
Среднее значение, руб/кв. м.				49 855	
Минимальное значение, руб/кв. м.				40 000	
Максимальное значение, руб/кв. м.				60 446	

Разброс цен связан от местоположения, состава площадей, площади земельного участка, и других факторов. Среднее значение – 49 855 руб./кв. м, без учета торга.

**Анализ фактических данных о ценах предложений в аренду**

Таблица 3.4

№	Местоположение	Площадь кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год.	Описание	Источник
1	Краснодарский край, Краснодар, Тургеневское Шоссе 31	2 500,00	6 000	Здание свободной планировки под супер-маркет, центр продаж, фитнес центр, автосалон. Парковка, въезд с дороги, современная отделка. 1-этаж 1500 кв. м., 2-этаж 1000 кв. м.	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kommercheskogo_naznacheniya_668638133">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kommercheskogo_naznacheniya_668638133</a>
2	Краснодарский край, Краснодар, Ростовское шоссе	1 140,0	6 000	Назначение-магазин, СТО, автомойка, развлекательный центр г. Краснодар, ЗИП (Ростовское шоссе), отдельное строение, вход с улицы есть, 6.0м потолок, свободная планировка, 2 отд. вх., отопление: АГВ, мебель/оборудование, стеклопакет, 220В+380В, климат. сист, санузел отдельный, вода, канализация септическая, интернет, видеонаблюдение, хоз. помещения, сигнализация, покрытие территории: асфальт, 2 отд. въезда, парковка на 20 авто, проходное место, магистральная улица, подъездные пути. Витражный алюминиевый фасад. Парковка. широкий фасад. Общая площадь 1140 кв. м.. Торговый зал 400 кв. м. Площадь СТО составляет 380 кв. м. Оставшаяся площадь занята офисом, мойкой и складом.	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_11400_m_1099462613">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_11400_m_1099462613</a>
3	Краснодарский край, Краснодар, ул. Суворова	2 380,0	6 960	Здание, общей площадью 2380 квадратных метров. Состоит из двух этажей. Объект крайне интересен под различные виды деятельности, фитнес клуб, развлекательный центр, ночной клуб, ресторан, а также и под торговую деятельность, вариантов масса. В непосредственной близости от объекта нет жилых домов, а исключительно бизнес центры крупнейших компаний с большим штатом сотрудников. Очень удобная транспортная доступность, остановки общественного транспорта. Данный объект может похвастаться огромной парковкой. Первый этаж площадью 1300 кв. м., второй 1000, сдача в аренду полностью всех площадей.	<a href="http://ayaks-rielt.ru/object/2328437">http://ayaks-rielt.ru/object/2328437</a>
4	Краснодарский край, Краснодар, ул. Уральская	420,0	8 571	Фасадное помещение с высокими потолка - 5 м., витражным остекление в оживленном месте улицы Уральская. Помещение общей площадью - 420 кв. м., свободная планировка (без единой колонны). Целевое использование- торговое, шоурум. Собственная территория, парковка. На территория имеются офисные помещения, бокс автосервиса (при необходимости использования как автосалон). На здание выделено 100 кВт электричества.	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_420_m_947157972">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_420_m_947157972</a>
5	Краснодарский край, Краснодар, ул. Уральская	300,0	8 400	Помещение на 1-м этаже с высокими потолка - 4 м, витражным остекление в оживленном месте улицы Уральская. Помещение общей площадью- 300 кв. м., планировка колонного типа. Целевое использование - торговое, шоурум, авто вело мото салон. Собственная территория, парковка.	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_990722827">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_990722827</a>
Среднее значение, руб/кв. м./год.				7 186	
Минимальное значение, руб/кв. м./год.				6 000	
Максимальное значение, руб/кв.м./год.				8 400	

Разброс цен связан от площади, состава площадей и других факторов. Среднее значение – 7 186 руб./кв. м./год, без учета торга.



## **Уровень цен на земельные участки г. Краснодар**

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

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

Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда.

После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

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

- ЗИП - 2 631 650 руб./1 сотка;
- СБС - 2 250 000 руб./1 сотка;
- Центр - 2 035 646 руб./1 сотка;
- Старый Центр - 2 000 713 руб./1 сотка;
- Аврора район - 1 901 278 руб./1 сотка;
- Горогорода - 1 866 667 руб./1 сотка;
- РМЗ - 1 830 128 руб./1 сотка;
- СХИ - 1 823 486 руб./1 сотка;
- Сити-Центр ТРК - 1 817 290 руб./1 сотка;
- ФМР - 1 667 398 руб./1 сотка;
- ХБК - 1 584 120 руб./1 сотка;
- МЖК - 1 578 947 руб./1 сотка;

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

- Горгаз - 1 447 368 руб./1 сотка;
- 40 лет Победы - 1 419 244 руб./1 сотка;
- ЧМР - 1 226 405 руб./1 сотка;
- ЮМР - 1 216 352 руб./1 сотка;
- Тургеневский мост - 1 062 292 руб./1 сотка;
- Табачка - 1 045 898 руб./1 сотка;
- Поле чудес - 1 013 393 руб./1 сотка;

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

- Царское село - 960 000 руб./1 сотка;
- Мосты - 942 063 руб./1 сотка;
- Авиагородок - 9 км - 868 182 руб./1 сотка;
- ТЗЦ - 827 997 руб./1 сотка;
- КСК - 747 721 руб./1 сотка;
- СМР - 739 909 руб./1 сотка;
- Кубанская Набережная - 722 222 руб./1 сотка;
- ККБ - 659 013 руб./1 сотка;
- ПМР - 655 925 руб./1 сотка;
- МХГ - 627 467 руб./1 сотка;
- Красная Площадь ТРК - 597 480 руб./1 сотка;
- КМР - 593 466 руб./1 сотка;
- Солнечная-Агрохимическая - 575 000 руб./1 сотка;
- ГМР - 568 892 руб./1 сотка;
- Энка - Жуково - 565 308 руб./1 сотка;
- Российская улица - 563 538 руб./1 сотка;

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

- ШМР - 484 545 руб./1 сотка;
- Горхутор - 460 035 руб./1 сотка;
- Северный пос. - 456 727 руб./1 сотка;

- Немецкая деревня - 412 103 руб./1 сотка;
- Средняя - Народная - 389 689 руб./1 сотка;
- Колосистый - 380 476 руб./1 сотка;
- Рубероидный - 373 149 руб./1 сотка;
- Плодородный - 366 677 руб./1 сотка;
- 9-я Тихая - 331 295 руб./1 сотка;
- Витаминкомбинат - 297 048 руб./1 сотка;
- Аэропорт - 295 680 руб./1 сотка;
- Лорис - 287 262 руб./1 сотка;
- КНИИСХ - 277 500 руб./1 сотка;
- Российский пос. - 261 929 руб./1 сотка;
- Дружелюбный - 260 000 руб./1 сотка;
- Новознаменский - 251 526 руб./1 сотка;
- Дивный пос. - 242 615 руб./1 сотка;
- Ростовское шоссе - 242 405 руб./1 сотка;
- Дубинка - 230 556 руб./1 сотка;
- Восточно-Кругликовская - 230 000 руб./1 сотка;
- Старознаменский пос. - 222 421 руб./1 сотка;
- Ленина х. - 220 187 руб./1 сотка;
- Елизаветинская - 204 909 руб./1 сотка;
- Знаменский - 202 623 руб./1 сотка;
- Пригородный - 183 070 руб./1 сотка;
- Березовый пос. - 182 854 руб./1 сотка;
- Водники - 170 833 руб./1 сотка;
- Индустриальный пос. - 164 272 руб./1 сотка;
- Учхоз Кубань - 160 000 руб./1 сотка;

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

- Прогресс - 135 815 руб./1 сотка;
- Старокорсунская - 131 705 руб./1 сотка;
- Октябрьский пос. - 116 561 руб./1 сотка;
- Лазурный пос. - 109 432 руб./1 сотка;
- Копанской х. - 100 595 руб./1 сотка;
- Район ОЗ - 98 000 руб./1 сотка;
- Победитель пос. - 89 084 руб./1 сотка;
- Черников х. - 62 772 руб./1 сотка;
- Белозерный пос. - 57 132 руб./1 сотка;
- Московская - 40 529 руб./1 сотка.

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

- Центр - 8,0%
- ФМР - 6,1%
- Энка - Жуково - 5,4%
- Ленина х. - 5,1%
- Ростовское шоссе - 4,9%
- Российская улица - 4,6%
- ПМР - 4,4%
- СМР - 4,0%
- Старокорсунская - 3,4%
- ЧМР - 3,3%
- Индустриальный пос. - 3,3%
- Российский пос. - 3,2%
- Знаменский - 2,9%
- Елизаветинская - 2,7%
- Витаминкомбинат - 2,6%
- Северный пос. - 2,4%
- ККБ - 2,2%
- КМР - 1,8%
- Средняя - Народная - 1,7%
- ГМР - 1,6%



На прочие районы, по каждому из которых количество предложений в этом квартале не превышало 30, приходится 10,6%.

В целом, по городу, в настоящее время незастроенные земельные участки выставляются на продажу, в среднем, за 743 564 руб. за 1 сотку.

На стоимость земельных участков оказывает влияние ряд факторов:

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



За период с 2010 года по конец 2013 года показатель среднего значения цены 1 сотки уступал показателю 1 квартала 2016 года. Среднее значение цены 1 сотки варьировалось в диапазоне 585 538 руб. – 677 373 руб. В 2014-2015 годах средняя цена 1 сотки составила 679 701 руб. - 735 477 руб. По сравнению с предыдущим кварталом цена увеличилась на 2,5 %, что можно объяснить структурой предложений и уровнем инфляции.



Количество предложений о продаже земельных участков в пригороде Краснодара достигло показателя в 34,84%, когда как в городе оно составило 65,16% соответственно.

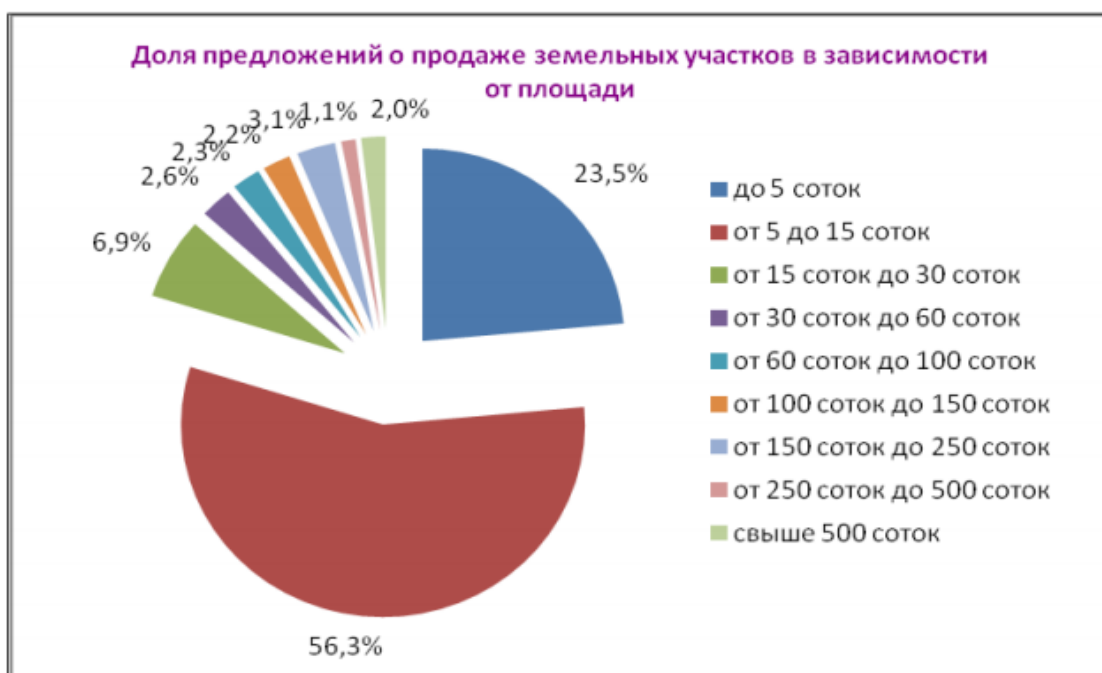


Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 5 до 15 соток. Количество предложений по данному параметру составило 56,3%. На втором месте – земельные участки, площадью до 5 соток, - 23,5 %.

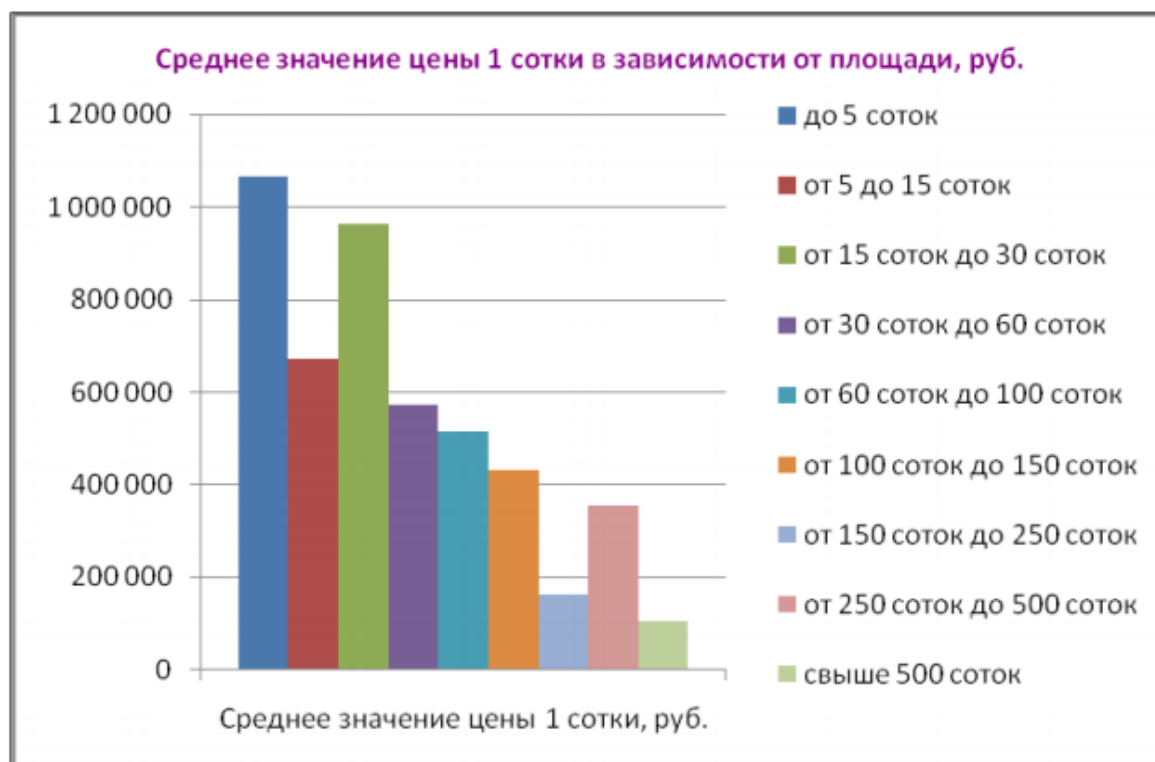
Доля предложений о продаже участков, площадью 15 – 30 соток, составляет 6,9%.

Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

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



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



<https://realty.south.ru/analitika/?id=485>



**Анализ фактических данных о ценах предложений земельный участки**

Таблица 3.5

№	Местоположение	Площадь сот.	Цена, руб./сот.	Описание	Источник
1	Краснодарский край, Краснодар, ул. Дорожная	200,00	250 000	Земельный участок промышленного назначения с фасадом более 165 метров, общей площадью 2 га, отличной транспортной развязкой и коммуникациями (электричество, газ), правильной формой. Собственность. Возможно строительство оптово-торгового комплекса,	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/156087520/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/156087520/</a>
2	Краснодарский край, Краснодар, Трасса м-4 Дон	189,65	330 000	5 земельных участков (смежных) по 38 соток каждый, общей площадью 189,65 Га, Трасса м-4 Дон, собственный заезд. Расположен в районе автосалонов Форд, Ключавто, Лада-трансфер. Земельный участок в собственности. Категория- Земли промышленности, энергетики, связи и т.д. Все коммуникации по меже участка. Две ТП со свободными лимитами, центр. вода, канализация. Идеально под автосалон, склад, производственную базу.	<a href="http://krasnodarsk-kray.mtk.ru/list/cottages/id-1166446/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&amp;utm_medium=referral">http://krasnodarsk-kray.mtk.ru/list/cottages/id-1166446/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&amp;utm_medium=referral</a>
3	Краснодарский край, Краснодар, ул. Калинина	180,00	388 889	Участок пром. назначения в собственности. площадь 1,8 га. под размещение: производства, сервис, админ-офис здание.	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/156406595/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/156406595/</a>
4	Краснодарский край, Краснодар, ул. Леонида Лаврова	40,20	435 075	Фасадный ЗУ 40 соток, первая линия, ПМР (Карасунский округ ), ул. Леонида Лаврова (напротив ТРК OZ Mall ). Категория земель - Земли населенных пунктов, назначение - коммерция. Все коммуникации по меже. Участок чистый, без строений, фасад 80 на 50 метров, асфальтированный подъезд с обеих сторон участка. Рядом развязка трассы М-4. Вокруг все застроено.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-174845632">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-174845632</a>
5	Краснодарский край, Краснодар, ул. Дзержинского	100,00	450 000	Участок с фасадом на улицу Дзержинского. Рядом автосалоны. Назначение: земли населённых пунктов - объекты розничной торговли.	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/157865386/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/157865386/</a>
Среднее значение, руб./сот.				370 793	
Минимальное значение, руб/ сот.				250 000	
Максимальное значение, руб/ сот.				450 000	

Разброс цен связан от местоположения, площади земельного участка, и других факторов. Среднее значение – 370 793 руб./сот., без учета торга.

## 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:

Таблица 3.6

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

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская					
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D		
8	Форма земельного участка																						
8.1	Прямоугольная (квадратная)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.2	Выпуклая	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.3	Неправильная	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-B	-B	-B	
9	Выход на «красную» линию	B	B	B	B	C	C	B	B	C	C	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10	Окружение по улучшениям																						
10.1	Улучшения повышенного класса (A,B)	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10.2	Улучшения среднего класса (B,C)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10.3	Улучшения пониженного класса (C,D)	-B	-B	-B	-B	-B	-B	0	0	-B	-B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	Архитектурно – планировочное решение	B	0	0	0	B	0	0	0	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	B	0	0	
12	Планы улучшений	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	
13	Отделка помещений																						
13.1	Отделка повышенного класса (A,B)	0	0	B	B	0	0	B	B	0	0	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13.2	Отделка среднего класса (B,C)	-B	-B	0	B	-B	0	0	B	-B	0	0	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13.3	Отделка пониженного класса (C,D)	-C	-C	0	0	-C	-C	0	0	-C	-C	0	0	-B	-B	0	0	-B	-B	0	0	0	
14	Благоустройство территории	B	B	B	0	B	B	0	0	B	B	0	0	B	0	0	0	B	0	0	0	0	
15	Эксплуатационные расходы																						
15.1	Выше среднего	0	0	-B	0	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-C	-C	-C	-B	-C	-C	-C	-B	-B	
15.2	Ниже среднего	0	0	0	0	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
16	Наличие и состояние систем безопасности	B	B	B	0	B	B	0	0	B	B	0	0	B	B	0	0	B	B	0	0	B	0
17	Капитальность улучшений	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-B	-B	-	-	-B	-B	-	-	-B	-B	-	-	-B	-B	-	-	-B	-B	-B	

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская				
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	
1	Права на земельный участок																					
1.1	Право собственности	0	0	0	0	C	C	C	C	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
1.2	Право аренды																					
	- до 10 лет	0	0	0	0	-C	-C	-C	-C	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B
	- свыше 10 лет	0	0	0	0	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Местоположение																					
2.1	Престижность	C	C	B	B	C	C	B	B	C	C	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	Исторический центр города	C	C	C	B	C	C	C	B	C	C	C	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	Экологическая безопасность	B	B	B	B	C	C	B	B	B	B	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	Экологические риски	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	Близость кладбищ	-C	-C	-B	-B	0	0	0	0	-B	-B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.7	Близость памятников культурного наследия	0	0	0	0	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.8	Близость водоемов	B	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	B	B	C	C	B	B	B	B	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-	-B	-B	0	0	-B	-B	0	0	B	B	B	B	B	B	B	B	B
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	-	-	-	-	B	B	-	-	B	B	B	B	-	-	B	B	B	B	B
4	Сервитуты																					
4.1	Право прохода, проезда	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-	-B	-B	-B	-B
5	Наличие промстоков	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-B	B	B	B	-	-	-	-	-
6	Формат	B	B	-	-	B	B	B	-	B	B	-	-	-	-	-	-	-	B	B	0	0
7	Права третьих лиц																					
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договоры аренды по рыночным ставкам	-B	-B	-B	-B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B

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:

C – сильное влияние на рост стоимости;

- В – влияние на рост стоимости;
- 0 – не оказывает влияния (слабое влияние);
- В – влияние на снижение стоимости;
- С – сильное влияние на снижение стоимости

**Выводы:**

Основными ценообразующими факторами на торгово-офисной недвижимости являются:

- состояние помещения (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- площадь объекта (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- занимаемый этаж (более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого);
- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);

#### **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 объекта в настоящее время – торгово-выставочный комплекс с выделением площадей под станцию технического обслуживания автомобилей.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемых объектов не выявлено.

2. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант эксплуатации объекта как здания, выполняющие общественные функции.

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.

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.

**ВЫВОДЫ:**

*В соответствии с п. 13 ФСО № 7, и, принимая во внимание, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений в Отчете рассматривается вариант наиболее эффективного использования по текущему использованию, т. е. в качестве торгово-выставочного комплекса с выделением площадей под станцию технического обслуживания автомобилей.*



## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **5.1. Выбор вида определяемой стоимости**

В соответствии с Заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость.

**Рыночная стоимость**<sup>5</sup> - 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.

### **5.2. 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 устаревания.

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 рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

*Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 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, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости Объекта оценки.*

<sup>5</sup>Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
ООО «Аудит и консалтинг», тел.: (495) 663-63-75

### **5.3. Сравнительный подход**

**Сравнительный подход** (salescomparisonapproach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>6</sup>.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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 для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

*Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 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 применить сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.*

### **5.4. Доходный подход**

**Доходный подход** (incomeapproach) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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;

---

<sup>6</sup>Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (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)

- 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.

*Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 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 применить доходный подход к оценке стоимости Объекта оценки.*

## **6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **6.1. Общее описание подходов оценке земельных участков**

**Доходный подход** применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

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

**Сравнительный подход** применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

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

### **Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками**

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 6.1

№ 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	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

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

#### **Вывод:**

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования подходов и методов определения рыночной стоимости земельного участка:

- затратный подход для оценки земельных участков не применяется.
- Оценщик обосновал отказ от всех методов доходного подхода, следовательно, доходный подход не применялся при расчете стоимости земельного участка;
- сравнительный подход – метод сравнения продаж может быть использован для расчета, поскольку в результате проведенного анализа рынка земельных участков, были выявлены предложения о продаже земельных участков под строительство объектов промышленного назначения.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, в конкретном случае целесообразно определить стоимость права собственности оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже земельных участков.



## **6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки**

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 в рамках сравнительного подхода 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.

**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.

**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);
- 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.

В настоящем Отчете при оценке объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода реализуется качественный метод оценки - относительный сравнительный анализ.

**Относительный сравнительный анализ** - 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 относительный сравнительный анализ 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 относительного сравнительного анализа 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. Земельные участки (землеотводы) сельскохозяйственного назначения обычно сравнивают на основе цены за 1 гектар (Га), для индивидуального жилищного строительства и для малоэтажного жилого строительства обычно сравнивают на основе цены за сотку общей площади (1 сотка/руб.).

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода относительного сравнительного анализа 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 относительного сравнительного анализа;

$n$  - количество аналогов;

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

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

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

Оценка рыночной 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.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Для применения метода сравнения продаж, Оценщиком был проанализирован рынок продаж земельных участков в локальном районе, в непосредственной близости от расположения оцениваемого земельного участка. Выбранные аналоги схожи по своим физическим характеристикам, имущественным правам и разрешенному использованию с оцениваемым земельным участком.

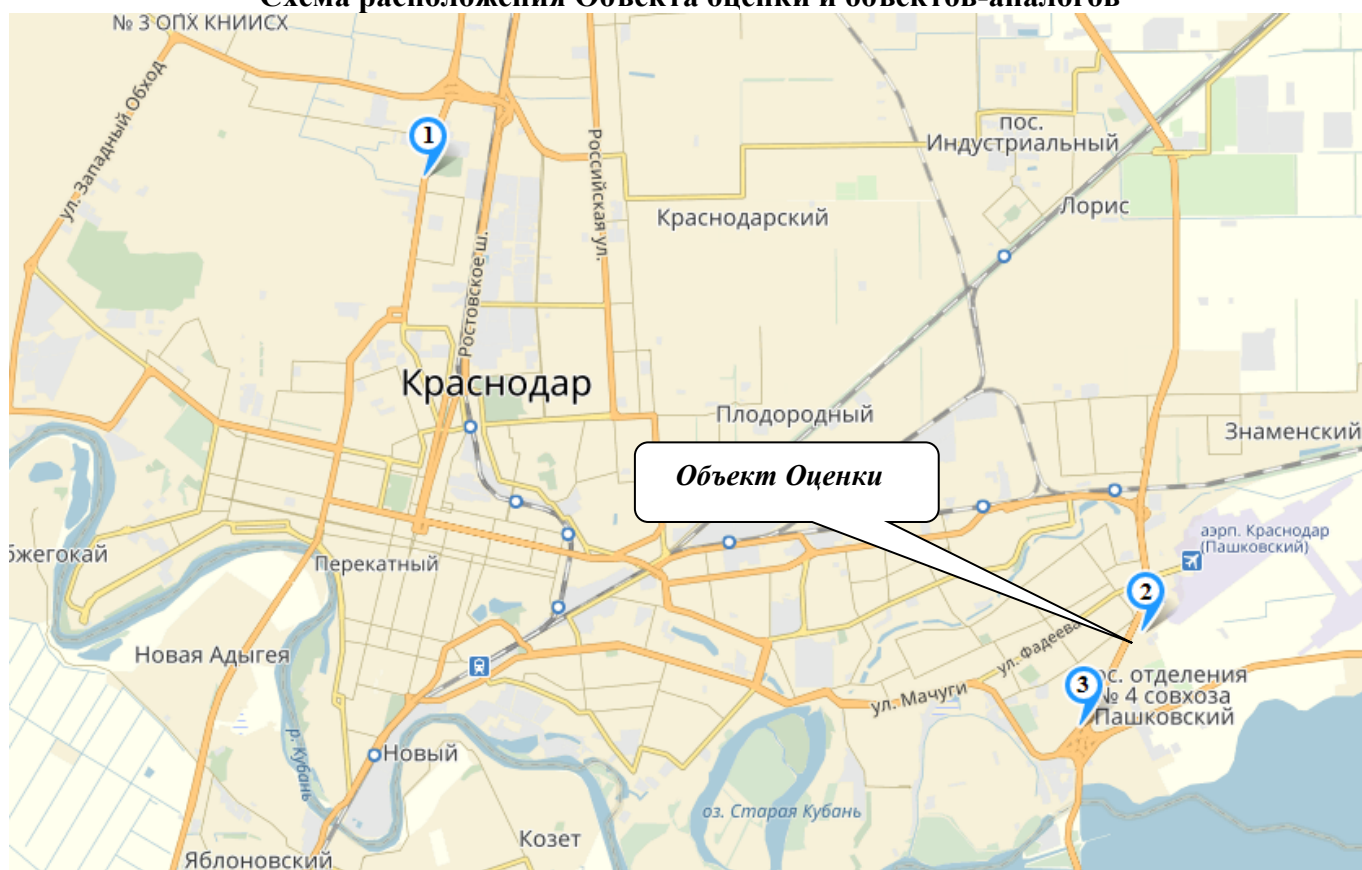
### Описание объектов-аналогов земельного участка

Для расчета рыночной стоимости права собственности земельных участков были использованы цены предложений о продаже земельных участков с аналогичными параметрами, что позволяет произвести расчет рыночной стоимости оцениваемого участка сравнительным подходом, который максимально точно отражает стоимость земельных участков в анализируемом районе (см. табл. 6.2.)

Таблица 6.2

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/157865386/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/157865386/</a>	<a href="http://krasnodarsk-kray.mtk.ru/list/cottages/id-1166446/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&amp;utm_medium=referral">http://krasnodarsk-kray.mtk.ru/list/cottages/id-1166446/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&amp;utm_medium=referral</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-174845632">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-174845632</a>
Контактная Информация		+7 918 028-33-88	+7 918 318-53-93	+7 938 534-38-55
Месторасположения	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Аэропортовская, 4/2	Краснодарский край, Краснодар, ул. Дзержинского	Краснодарский край, Краснодар, Трасса м-4 Дон	Краснодарский край, Краснодар, ул. Леонида Лаврова
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Разрешенное использование	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Площадь, сот.	339,03	100,00	189,65	40,20
Наличие коммуникаций		По границе участка	По границе участка	По границе участка
Стоимость, руб.		45 000 000	66 000 000	17 490 000

### Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



## Расчет рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки

Таблица 6.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения	руб.		45 000 000	62 584 500	17 490 000
Площадь объекта	сот.	339,03	100,00	189,65	40,20
Стоимость	руб./сот.		450 000	330 000	435 075
<b>Корректировка на время продажи</b>		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		450 000	330 000	435 075
<b>Корректировка на условия продажи</b>			Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		450 000	330 000	435 075
<b>Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)</b>					
Корректировки	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		378 000	277 200	365 463
<b>Корректировка на состав передаваемых прав на оцениваемый объект</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		378 000	277 200	365 463
<b>Корректировка на назначение, разрешенное использование</b>		Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		378 000	277 200	365 463
<b>Местоположение</b>		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		378 000	277 200	365 463
<b>Корректировка на площадь</b>	сот.	339,03	100,00	189,65	40,20
Корректировки	%		-10,84%	-5,31%	-18,16%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		337 025	262 481	299 095
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		По границы	По границы	По границы	По границы
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		337 025	262 481	299 095
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине) без учета корректировки на торг			10,84%	5,31%	18,16%
<i>Весовые коэффициенты</i>		1,0000	0,3356	0,3564	0,3080
<b>Итоговая удельная стоимость для участка</b>	руб./сот.		<b>298 775</b>		

**Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:**

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

$V_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -ого аналога;

$K_i$  – общая валовая коррекция для  $i$ -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

$n$  – количество аналогов.

### **Обоснование примененных корректировок**

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

#### **Поправка на уторговывание**

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 (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг при продаже определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>7</sup>.

Таблица 6.4

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%

Корректировка на торг принята на среднем уровне 16%.

#### **Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка**

Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельных участков не применялась, участки сопоставимы по данным характеристикам.

<sup>7</sup> «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство «Нижний Новгород», Лейфер Л.А., 2016 г.

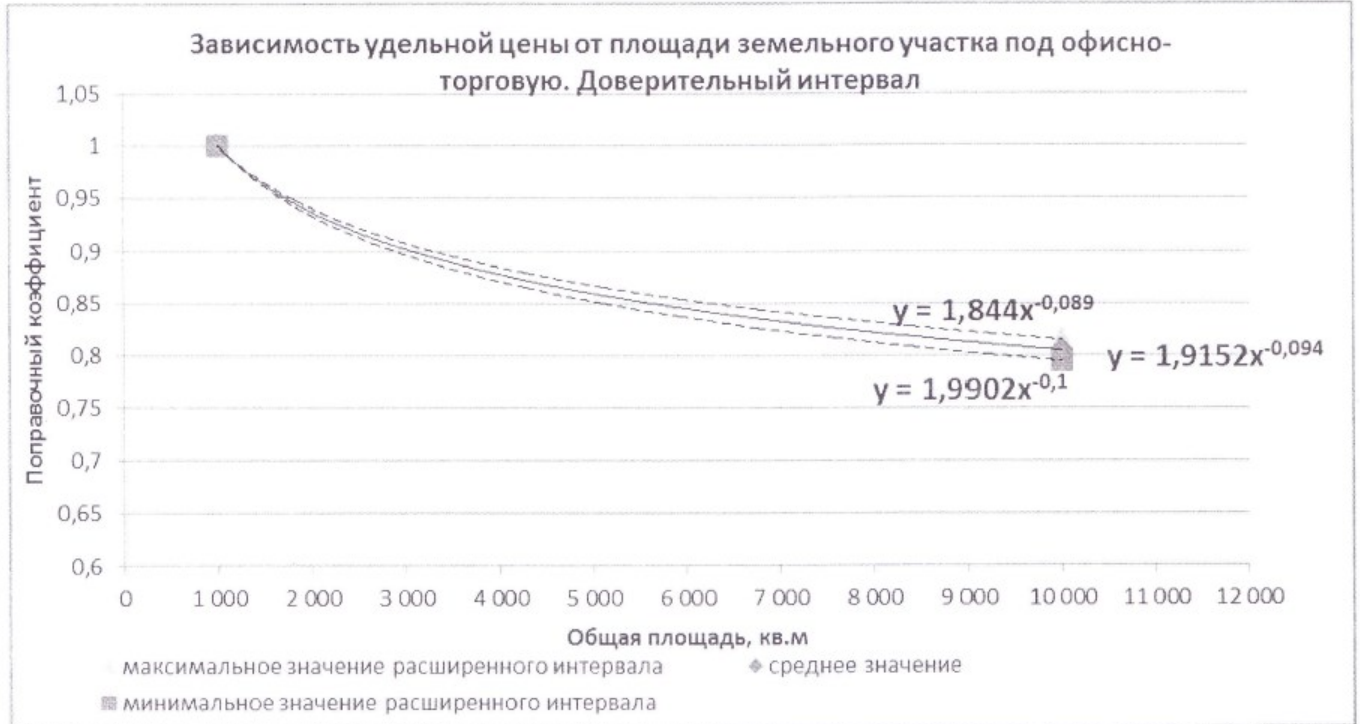


### Корректировка на площадь

Применяется для учета разницы в стоимости, вызванной различной площадью земельных участков, на основании данных о стоимости 1 сотки / га земли аналогичного назначения.

Величина корректировки на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>8</sup>.

Таблица 6.5



### Расчет корректировки на площадь

Таблица 6.6

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот.	339,03	100,00	189,65	40,20
Коэффициент корректировки (KS)	1,107571	1,242265	1,169733	1,353371
<b>Корректировка</b>		<b>-10,84%</b>	<b>-5,31%</b>	<b>-18,16%</b>

*По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.*

<sup>8</sup> «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство «Нижний Новгород», Лейфер Л.А., 2016 г.

### **6.3. Заключение о рыночной стоимости прав на земельный участок на основе сравнительного подхода**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.7

<b>Наименование</b>	<b>Площадь, сот.</b>	<b>Удельный показатель стоимости, руб./сот.</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	298 775	339,03	101 293 688

**Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составит:**

**101 293 688**

**(сто один миллион двести девяносто три тысячи шестьсот восемьдесят восемь) рублей.**

#### **6.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества**

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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;

**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.
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.

**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.

В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом количественных корректировок**, который относится к количественным методам оценки.

**Метод количественных корректировок**- 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 рыночных сравнений;

**$n$**  - количество аналогов;

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

**$\alpha_i$**  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где:  **$P_i$**  -- 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.

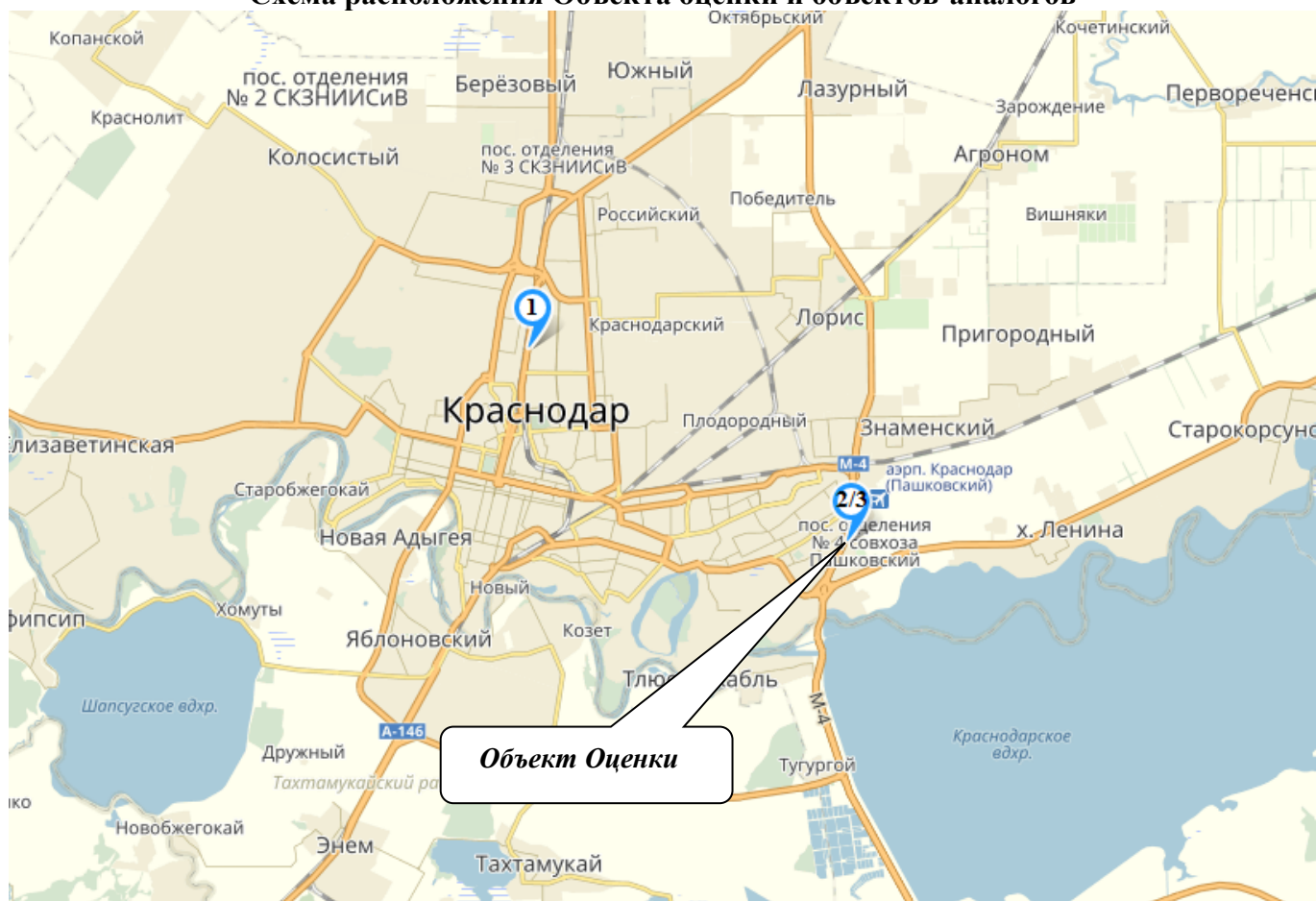
### Описание Обетов аналогов

Выбор аналогов производился на основании баз данных сети Internet.  
Выбранные аналоги представлены в таблице 6.8.

Таблица 6.8

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/157596953/1">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/157596953/1</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2500_m_910462653">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2500_m_910462653</a>	<a href="http://deloyug.ru/object/B54417-avtocentr-s-arendatorami">http://deloyug.ru/object/B54417-avtocentr-s-arendatorami</a>
Контактная Информация		+7 911 139-14-09, +7 918 022-30-21	+7 938 429-22-72	+7 918-979-57-95
Месторасположения	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Аэропортовская, 4/2	Краснодарский край, Краснодар, Ростовское ш., 14/6	Краснодарский край, Краснодар, Восточный Обход	Краснодарский край, Краснодар, Восточный Обход
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, в том числе:	8469,1	1140,0	2500,0	2400,0
Торгово-офисные площади, кв. м.	4137,5	600,0	1200,0	1100,0
Площадь СТО, кв. м.	4331,6	540,0	1300,0	1300,0
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Кирпичные	Металлические	Металлические	Металлические
Площадь земельного участка, сот.	339,03	10,00	50,00	44,00
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб. с учетом НДС		55 000 000	100 000 000	120 000 000

### Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов





**Расчёт рыночной стоимости земельных участков Обетов аналогов**

Таблица 6.9

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Удельный показатель стоимости</b>	руб./сот.		298 775	298 775	298 775
<b>Корректировка на время продажи</b>		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		298 775	298 775	298 775
<b>Корректировка на условия продажи</b>			Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		298 775	298 775	298 775
<b>Корректировка на состав передаваемых прав на оцениваемый объект</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		298 775	298 775	298 775
<b>Корректировка на местоположение</b>		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Величина корректировки	руб./сот.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		298 775	298 775	298 775
<b>Корректировка на назначение, разрешенное использование</b>		Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		298 775	298 775	298 775
<b>Корректировка на площадь</b>	сот.	339,03	10,00	50,00	44,00
Величина корректировки	%		39,27%	19,71%	21,16%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		416 104	357 664	361 996
Общая площадь	сот.	339,03	10,00	50,00	44,00
<b>Рыночная стоимость земельного участка, в составе аналога, руб.</b>	<b>руб.</b>		<b>4 161 040</b>	<b>17 883 200</b>	<b>15 927 824</b>

**Обоснование примененных корректировок**

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

### Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка

Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

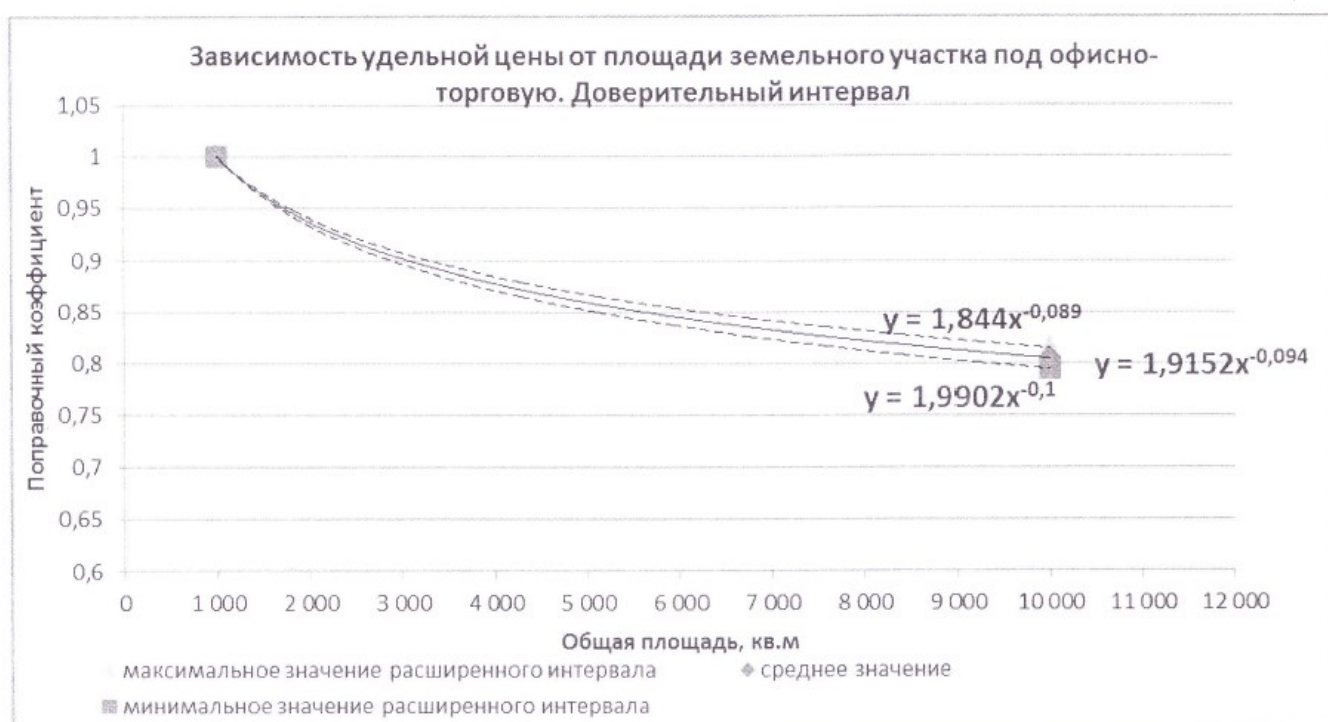
Корректировка на категорию и разрешенное использование земельных участков не применялась, участки сопоставимы по данным характеристикам.

### Корректировка на площадь

Применяется для учета разницы в стоимости, вызванной различной площадью земельных участков, на основании данных о стоимости 1 сотки / га земли аналогичного назначения.

Величина корректировки на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>9</sup>.

Таблица 6.10



### Расчет корректировки на площадь

Таблица 6.11

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот.	339,03	10,00	50,00	44,00
Коэффициент корректировки (KS)	1,10757	1,54246	1,32590	1,34193
<b>Корректировка</b>		<b>39,27%</b>	<b>19,71%</b>	<b>21,16%</b>

*По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.*

<sup>9</sup> «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство «Нижегород», Лейфер Л.А., 2016 г.

**Расчёт рыночной стоимости улучшений Объекта оценки**

Таблица 6.12

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.		55 000 000	100 000 000	120 000 000
Рыночная стоимость земельного участка, в составе аналога	руб.		4 161 040	17 883 200	15 927 824
Цена предложения без учёта земельного участка	руб.		50 838 960	82 116 800	104 072 176
Общая площадь здания	кв. м.	8 469,1	1 140,00	2 500,00	2 400,00
Цен предложения	руб./кв. м.		44 596	32 847	43 363
<b>Корректировка на торг</b>					
Корректировка	%		-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		34 027	25 062	33 086
<b>Условия рынка (время продажи)</b>			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		34 027	25 062	33 086
<b>Местоположение</b>		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		34 027	25 062	33 086
<b>Площадь объекта</b>		8 469,1	1140,00	2500,00	2400,00
Корректировка	%		-21,55%	-13,74%	-14,16%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		26 694	21 618	28 401
<b>Состав площадей</b>		Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		26 694	21 618	28 401
<b>Тип объекта</b>		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		26 694	21 618	28 401
<b>Состояние объекта</b>		Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		26 694	21 618	28 401
<b>Материал стен</b>		Кирпичные	Металлические	Металлические	Металлические
Корректировка	%		12,00%	12,00%	12,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		29 897	24 212	31 809
Общая валовая коррекция (суммарная коррективка по абсолютной величине) без учета корректировки на ТОРГ			33,55%	25,74%	26,16%
<i>Весовой коэффициент</i>		1,0000	0,3097	0,3461	0,3442
<b>Удельный показатель стоимости</b>		руб./кв. м.	<b>28 588</b>		

**Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:**

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

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 примененных корректировок**

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

#### **Поправка на уторговывание**

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 (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг при продаже определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>10</sup>.

Таблица 6.13

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

Учитывая текущее состояние рынка, отсутствие сделок купли-продажи, корректировка на торг принята на максимальном уровне 23,7%.

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

### Корректировка на площадь

Применяется для учета разницы в стоимости, вызванной различной площадью зданий, на основании данных о стоимости 1 кв. м площади аналогичного назначения.

Величина корректировки на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>11</sup>.

Таблица 6.14



### Расчет корректировки на площадь

Таблица 6.15

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	8 469,10	1 140,00	2 500,00	2 400,00
Коэффициент корректировки (KS)	0,5909	0,7532	0,6850	0,6884
<b>Корректировка</b>		<b>-21,55%</b>	<b>-13,74%</b>	<b>-14,16%</b>

### Корректировка на состав площадей

Рассчитывалась как отношения площади СТО к торгово-офисной площади.

Таблица 6.16

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Торгово-офисные площади	4 137,50	600,00	1 200,00	1 100,00
Площадь СТО	4 331,60	540,00	1 300,00	1 300,00
<b>Коэффициент</b>	<b>1,05</b>	<b>0,90</b>	<b>1,08</b>	<b>1,18</b>

Состав площадей сопоставим, следовательно, корректировки не вводятся.

<sup>11</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

### Корректировка на материал стен

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от материала стен.

Материал стен Объекта оценки – кирпич. Объекты аналоги №1, №2, №3 – металлические.

Величина корректировки на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>12</sup>.

Таблица 6.17

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89

Учитывая, состояние Объекта оценки и Объектов аналогов, а так же большое количество витринного остекления величина корректировки принята на минимальном уровне:  $1/0,89=12\%$ .

*По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.*

### 6.5. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.18

Наименование	Площадь, кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	8 469,10	28 588	242 114 631
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56		101 293 688	
<b>Итого Объект оценки</b>		<b>343 408 319</b>	

**Итоговая величина рыночной стоимости элементов Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составит:**

**343 408 319**

**(триста сорок три миллиона четыреста восемь тысяч триста девятнадцать) рублей.**

<sup>12</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.



## **7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

**Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

**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. 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 оцениваемого 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:

$$\text{ПВД} = A1 * S1 + A2 * S2 + \dots + Ai * Si, \text{ где:}$$

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ai - ставка арендной платы с i-й площади;

Si - размер i-й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - Ki), \text{ где:}$$

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ki - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = O_{\text{ин}} + O_c + O_z + O_k + O_y + O_{\text{к}}, \text{ где:}$$

O<sub>ин</sub> - налог на имущество;

O<sub>c</sub> - расходы на страхование имущества;

O<sub>z</sub> - платежи за права землепользования;

O<sub>k</sub> - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

O<sub>y</sub> - расходы на управление;

O<sub>к</sub> - капитальные резервы.

4. Определение чистого операционного дохода:

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

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

5. Определение ставки капитализации.

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

$$V = \frac{NOI}{Ry}, \text{ где:}$$

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

## **7.1. Формирование денежного потока**

### **Определение доходной части**

**Чистый операционный доход** (netoperatingincome - 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** (potentialgrossincome - 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:

$$PGI = A \times S$$

где:

**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.).

Для оценки рыночной ставки арендной платы использовались данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, 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:

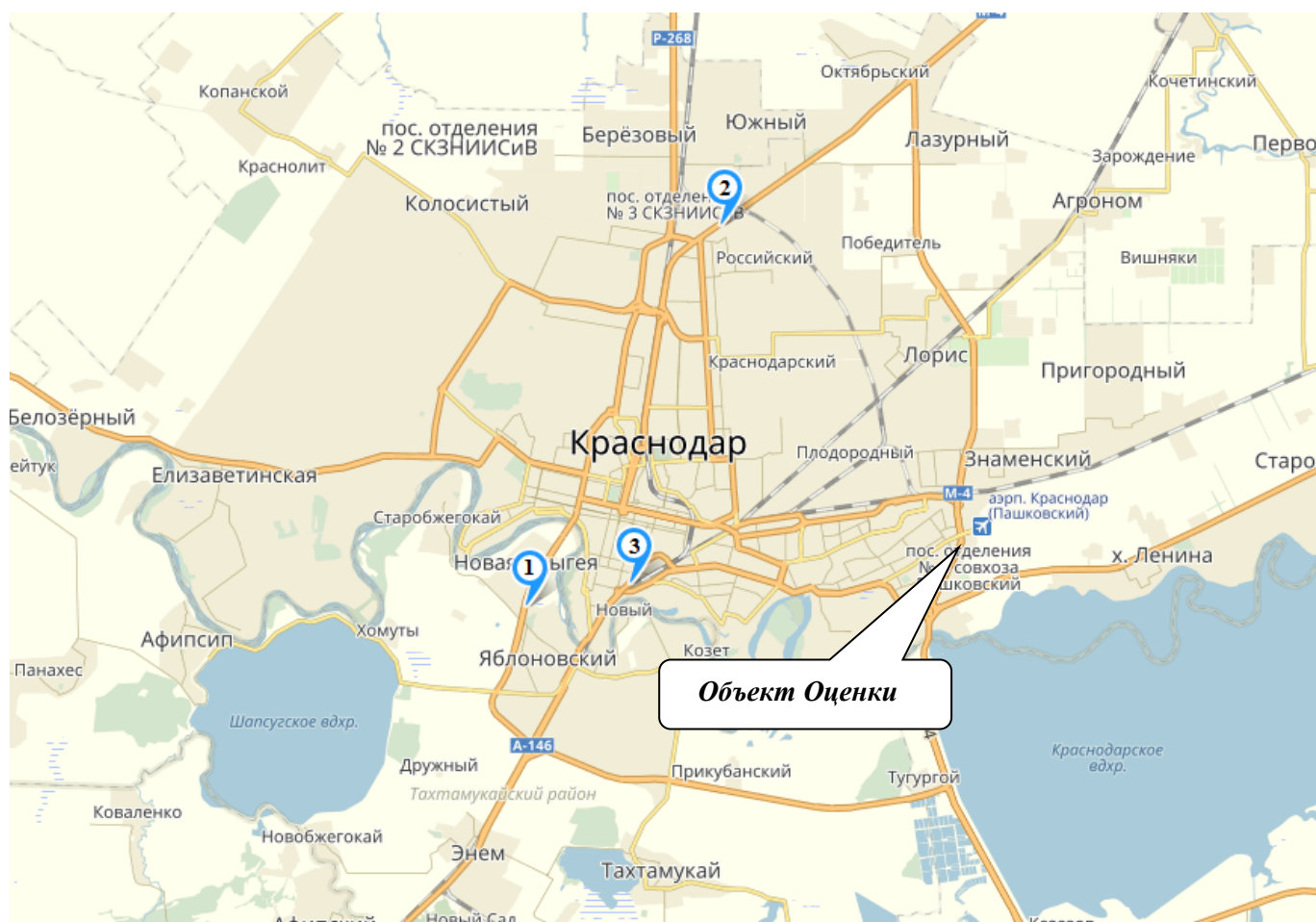
- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды для Объекта оценки представлена в таблице 7.1

Таблица 7.1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kommercheskogo_naznacheniya_668638133">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kommercheskogo_naznacheniya_668638133</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1140.0_m_1099462613">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1140.0_m_1099462613</a>	<a href="http://ayaks-rielt.ru/object/2328437">http://ayaks-rielt.ru/object/2328437</a>
Контактная информация		+7 918 496-00-00	+7 938 429-83-85	+7 861 205-12-32
Месторасположения	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Аэропортовская, 4/2	Краснодарский край, г. Краснодар, Тургеневское шоссе 31	Краснодарский край, г. Краснодар, Ростовское шоссе	Краснодарский край, Краснодар, ул. Суворова
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, в том числе:	8469,1	2500,0	1140,0	2800,0
Торгово-офисные площади, кв. м.	4234,6	2500,0	760,0	2800,0
Площадь СТО, кв. м.	4234,6	0,0	380,0	0,0
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Ставка аренды, руб./кв. м/год.		6 000	6 000	6 960

### Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



**Расчет величины валовой арендной ставки для помещения Объекта оценки**

Таблица 7.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь здания	кв. м.	8 469,10	2 500,00	1 140,00	2 800,00
Цена предложения	руб./кв. м./год.		6 000	6 000	6 960
<b>Корректировка на торг</b>					
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 388	5 388	6 250
<b>Условия рынка (время продажи)</b>			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 388	5 388	6 250
<b>Местоположение</b>		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 388	5 388	6 250
<b>Площадь объекта</b>	кв. м.	8 469,10	2 500,00	1 140,00	2 800,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 388	5 388	6 250
<b>Состав площадей</b>		8 469,1	2 500,0	1 140,0	2 800,0
Корректировка	кв. м.		-6,10%	-2,19%	-6,10%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 059	5 270	5 869
<b>Коммунальные платежи</b>		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 059	5 270	5 869
<b>Тип объекта</b>		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 059	5 270	5 869
<b>Состояние объекта</b>		Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		5 059	5 270	5 869
Общая валовая коррекция (суммарная коррекция по абсолютной величине) без учета корректировки на ТОРГ			6,10%	2,19%	6,10%
Весовой коэффициент	%	1,0000	0,3288	0,3425	0,3288
<b>Удельный показатель арендной ставки с учётом НДС</b>	руб./кв. м./год.	<b>5 398</b>			

**Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:**

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

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 примененных корректировок**

#### **Поправка на уторговывание**

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 (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>13</sup> и принята на среднем уровне 10,2%.

Таблица 7.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%

#### **Площадь Объекта (поправка на масштаб)**

Оценщиком не было выявлено явной зависимости изменения ставки арендной платы от арендуемой площади.

Поскольку помещения Объекта оценки предполагается сдавать в аренду блоками, поэтому корректировка на площадь не вводилась.

<sup>13</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.



### Корректировка на состав площадей

Поскольку объект оценки имеет в своём составе площади различного назначения необходимо провести корректировку по данному параметру.

Корректировка рассчитывалась методом парных продаж, результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 7.4

Адрес	Назначение	Арендная ставка, руб./кв. м./год.	Коэффициент	Источник информации
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Береговая	Помещения СТО	5000	0,83	<a href="https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/155906295/">https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/155906295/</a>
Краснодарский край, г. Краснодар, Тургеневское Шоссе 31	Торгово-офисная площадь	6000		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kommercheskogo_naznacheniya_668638133">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kommercheskogo_naznacheniya_668638133</a>
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Обрывная	Помещения СТО	6240	0,90	<a href="https://www.beboss.ru/kn/krd/2352014">https://www.beboss.ru/kn/krd/2352014</a>
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Суворова	Торгово-офисная площадь	6960		<a href="http://ayaks-rielt.ru/object/2328437">http://ayaks-rielt.ru/object/2328437</a>
г. Москва, Варшавское ш., д.170Г	Помещения СТО	7 800	0,85	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_avtoservis_200_kv._m._yuao_792731292">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_avtoservis_200_kv._m._yuao_792731292</a>
г. Москва, Каширское ш. д.65	Торгово-офисная площадь	9 164		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_avtosalon_avtoservis550_kv._m._kashirskoe_sh_255382198">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_avtosalon_avtoservis550_kv._m._kashirskoe_sh_255382198</a>
г. Москва, Ярославское шоссе, 144	Помещения СТО	8 500	0,94	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_dilerskogo_urovnnya_1-ya liniya_970_m_1204056167">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_dilerskogo_urovnnya_1-ya liniya_970_m_1204056167</a>
г. Москва, Ярославское шоссе, 137	Торгово-офисная площадь	9 000		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_avtosalon_dilerskogo_urovnnya_1200_m_1144085828">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_avtosalon_dilerskogo_urovnnya_1200_m_1144085828</a>
<b>Среднее значение</b>			<b>0,88</b>	

Корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$K = Дт-о * Ст-о + Дсто * Ссто$$

где:

Дт-о – доля торгово-офисной площади в общей площади объекта;

Ст-о – коэффициент торгово-офисной площади объекта;

Дсто – доля площади СТО в общей площади объекта;

Ссто – коэффициент доли площади СТО.

Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

$K_{оц}$  – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

$K_{ан}$  – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

Таблица 7.5

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь	кв. м	8469,1	2500,0	1140,0	2800,0
Торгово-офисные площади	кв. м	4137,5	2500,0	760,0	2800,0
Площадь СТО	кв. м	4331,6	0,0	380,0	0,0
Доля торгово-офисной площади		0,4885	1,0000	0,6667	1,0000
Доля площади СТО		0,5115	0,0000	0,3333	0,0000
Коэффициент		0,939	1,000	0,960	1,000
Значение корректировки, %			-6,10%	-2,19%	-6,10%

*По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.*

## 7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Размер недозагрузки объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Вопрос загрузки коммерческой недвижимости представляет интерес с точки зрения обеспечения максимального чистого дохода. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды.

Коэффициент недозагрузки для торгово-офисных помещений принят на среднем уровне согласно данным Справочника оценщика недвижимости<sup>14</sup> и составил 12,3%.

Таблица 7.6

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% 13,0%

## 7.3. Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

Ставка аренды, принятая к расчетам, включает НДС, но не включает стоимость эксплуатационного обслуживания, коммунальных услуг (электричество, водоснабжение, отопление) и другие расходы, связанные с обеспечением надлежащего состояния объекта недвижимости.

Заказчиком не предоставлены данные о величине расходов по содержанию здания.

Учитывая выше изложенное, расчёт операционных расходов для торгово-офисных помещений производился по на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>15</sup>. Так как Объект оценки имеет избыточный земельный участок, величина оперативных расходов принята на максимальном уровне 23,4%.

Таблица 7.7

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% 23,4%

<sup>14</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

<sup>15</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

#### 7.4. 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 (Ry)** 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.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости<sup>16</sup> ставка капитализации составляет 11,6-12,7%. Оценщик принял в своих расчетах максимальное значение 12,7%.

Таблица 7.8

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6% 12,7%

<sup>16</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

## 7.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.9

Параметры	Расчетная формула	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341
Арендная ставка, руб./кв. м./год.	АП	5 398
Площадь, кв. м.	S	8 469,10
Потенциальный валовой доход, руб.	ПВД=АП*S	45 716 202
Коэффициент загрузки	Кз	0,877
Действительный валовой доход, руб.	ДВДi=ПВД*Кз	40 093 109
Годовые эксплуатационные расходы, руб.	Op	10 697 591
Ставка капитализации, %	R	12,70%
Чистый операционный доход, руб.	ЧОДi=ДВД-Op	29 395 518
Рыночная стоимость, руб.	С1=ЧОД/R	231 460 772

## 7.6. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит:**

**231 460 772**

**(двести тридцать один миллион четыреста шестьдесят тысяч семьсот семьдесят два) рубля.**

## **8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

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

Затратный подход при оценке недвижимости предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений (в том числе зданий и сооружений) на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за Объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозначенный период и без существенных задержек. В общем случае стоимость объекта представляет собой сумму стоимости земельного участка, стоимости нового строительства за вычетом накопленного износа (обесценение).

$$PC = ZC - I + C_{зем}$$

где:

*PC* – рыночная стоимость Объекта оценки;

*ZC* – сумма затрат на создание;

*I* – общий накопленный износ;

*Cзем* – рыночная стоимость прав землепользования

### **8.1. Расчет затрат на замещение объектов недвижимости**

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение улучшений, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$ZC = PCЗ + KI + ПП,$$

где:

*ZC* – затраты на создание (воспроизводство, замещение) улучшений,

*PCЗ* – прямые строительные затраты,

*KI* – косвенные издержки (затраты),

*ПП* – прибыль предпринимателя (инвестора);

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты - расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;

- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения.

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещения.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ» («Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания» и другие);
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного Объекту оценки, определялись с использованием показателей средней (удельной) стоимости 1 куб. метра общей стоимости объекта в целом по Справочникам оценщика фирмы КО-ИНВЕСТ – Общественные здания 2016 г. и КО-ИНВЕСТ. Показатели вышеуказанного



справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Формулу для расчета прямых строительных затрат с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ПСЗ = N \times C_k,$$

где:

**ПСЗ** – прямые строительные затраты,

**N** – количество потребительских единиц объекта,

**C<sub>k</sub>** - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на дату оценки.

В свою очередь скорректированные показатели стоимости единицы потребительского свойства по объектам-аналогам вычисляются по формуле:

$$C_k = (C_c + \sum \Delta C) \times K,$$

где:

**C<sub>c</sub>**- справочный показатель по объектам-аналогам;

**∑Δ C**- сумма поправок первой группы, выраженных в рублях на один куб. м здания;

**K**- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение корректирующих коэффициентов).

Для оценки затрат на замещение Оценщик использовал методику расчета и данные укрупненных показателей стоимости строительства, представленные в Справочниках оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г. Расчеты элемента Объекта оценки приведены в таблицах ниже.

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимости**

Таблица 8.1

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341		Здание аналог
				ОЗ.09.000.0005
1.	Раздел справочника, соответствующий функциональному назначению объекта			Транспорт
2.	Назначение здания		Торгово-выставочный комплекс	Автосалон
3.	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры</b>			
3.1.	Строительный объем, м <sup>3</sup>		48 412	10 125
3.2.	Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>		8 469,1	2 2280
3.3.	Высота этажа		3,0	До 4,5
3.4.	Площадь застройки, м <sup>2</sup>		3 322,1	-
3.4.	Кол-во наземных этажей в осн. части		2	2
3.5.	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельностоящее или пристроенное)		Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
4.	<b>Особые функциональные отличия здания</b> (геометричность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)		-	-
5.	<b>Преобладающий материал:</b>			
	Фундамент		Бетонный	Железобетонный
	- стены		Кирпичные	Кирпичные
	-перекрытия		Ж/бетонные	Железобетонные
	-кровля		Металлическая	Металлическая
6.	<b>Класс конструктивной системы здания</b>		КС-1	КС-1
7.	<b>Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)</b>		-	-
8.	<b>Расчетное сопротивление грунта (кГс/см<sup>2</sup>)</b>		-	-
9.	<b>Район сейсмичности (кол-во баллов)</b>		-	-
10.	<b>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</b>			
10.1.	- водоснабжение		Да	Да
10.2.	- канализация		Да	Да
10.3.	- отопление		Да	Да
10.4.	- электроосвещение		Да	Да

Наименование показателей и поправок	Условное обозначение	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341 03.09.000.0005
1	2	3
<b>1. Справочный показатель по объектам-аналогам</b>	<b>Сс1</b>	7 218
<b>2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один м<sup>3</sup> объема здания (+ удорожание, - удешевление)</b>		0
- на отсутствие части наружных стен	ДСст	0
- по высоте этажа	DCh.	0
- на различие в количестве перегородок	ДСпер ег.	0
- на наличие подвалов	Дспол	0
- на наличие фонарей	ДСфон.	0
- на учет особо строительных работ	ДСос	0
- на различие прочности грунтов, глубине заложений	ДСфунд.	0
- на различие в конструктивных решениях	ДСкс	0
- кровли	ДСкр.	0
- наружных стен	ДСнар.	0
- перегородок	ДСпер	0
- полов	ДСпол.	0
- заполнения проемов	ДСзап.	0
- отделки	ДСотд.	0
- инженерного оборудования	ДСинж	0
<b>ИТОГО по первой группе поправок:</b>	<b>SDC</b>	<b>0</b>
<b>3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:</b>		
- на различие в объеме здания	Ко	0,87
- на различие в климате	Кклим.	1
- на сейсмичность	Ксейсм.	1
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.	1
- на региональный коэффициент	Крег.	1
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.	1
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	0,947
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,18
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	<b>К</b>	<b>0,972</b>
<b>4. Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам</b>	<b>Ск=(Сс+SDC)х К</b>	7 016
<b>5. Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию</b>	<b>б</b>	1
Стоимость 1 куб.м. по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб.	<b>С=Ск1*б1+Ск2*б2</b>	7 016
<b>Строительный объем, м<sup>3</sup></b>	<b>Остр</b>	<b>48 412,0</b>
Стоимость затрат на замещение объекта недвижимости, руб.	<b>Сзс=С*Остр</b>	<b>339 658 592</b>

### Внесение корректировок

Коэффициент на изменение цен после выхода справочника рассчитывался с использованием бюллетеня «Индексы цен в строительстве №97» фирмы Ко-Инвест по табл.2.2.2.

Таблица 8.3

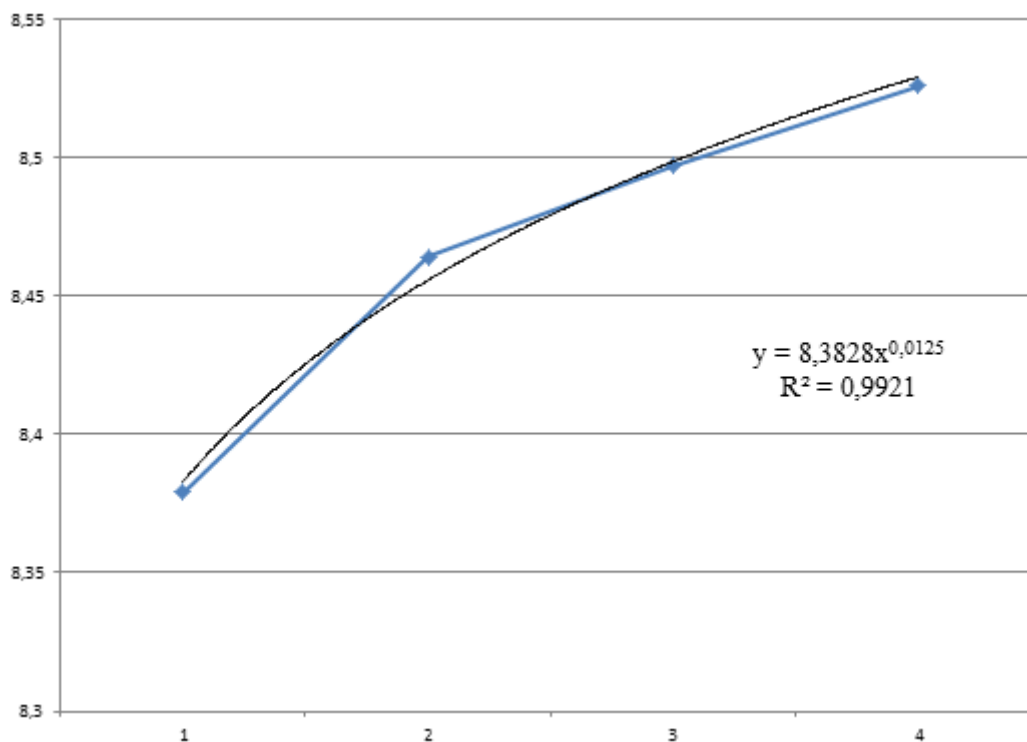
Краснодарский край	КС-1
на 01.10.2016 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	0,935

Согласно табл.2.6 Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы в среднем по РФ (без учета НДС) сборника Ко-Инвест №97 представлен ниже.

Таблица 8.4

Месяцы	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Индексы цен на СМР в среднем по РФ	8,379	8,464	8,497	8,526

С целью выявления определения индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки был проведен корреляционно-регрессионный анализ. Результаты анализа приведены на графике ниже.



Таким образом, по состоянию на дату оценки индекс изменения цен находится на уровне:  
 $=8,3828 * 12^{0,0125}$

### Итоговый коэффициент изменения цен после выхода справочника

Таблица 8.5

Краснодарский край	КС-1
на 01.05.2017 г. по сравнению с 01.10.2016 г.	1,947

**Поправка на объем (площадь) здания.** Данная поправка рассчитывается с помощью корректирующих таблиц Справочника оценщика, 2016 г., Издательство Ко-Инвест.

**Поправка на разницу объемов/площадей**

Таблица 8.6

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{снр}$	$K_0$	$S_0/S_{снр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

**Определение косвенных издержек**

**Косвенные затраты** - расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами.

К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

Косвенных издержек, в рамках моделируемого строительства, не включенных в перечень затрат учитываемых сборником КО-ИНВЕСТ, не выявлено.

**8.2. Расчет прибыли предпринимателя**

Объектом Оценки является недвижимое имущество, представляющее собой торгово-выставочный комплекс. Анализ рынка показывает, что подобные объекты, как правило, строятся под себя. То есть основная цель строительства не продажа на открытом рынке, а использование подобной недвижимости для организации бизнеса (оказание складских услуг, производство и т.п.). Следовательно, инвестор ожидает получение прибыли от всех составляющих бизнеса (движимого и недвижимого имущества, нематериальных активов и т.д.).

**8.3. Определение накопленного износа**

При определении стоимости замещения/воспроизводства учитывается величина накопленного износа объекта.

Основная причина - потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение (износ) объекта недвижимости. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Существует несколько методов расчета износа, основные из которых: метод разбиения, метод оставшегося срока экономической жизни и метод рыночной выборки, метод экспертизы состояния.

**Метод разбиения** предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И\% = 1 - (1 - И\text{ физ}\% / 100) * (1 - И\text{ фун}\% / 100) * (1 - И\text{ вн}\% / 100)$$

где:

И - накопленный износ;

И<sub>физ</sub> - физический износ;

И<sub>фун</sub> - функциональный износ;

И<sub>вн</sub> - внешний износ.

**Функциональное устаревание** – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Функциональное (моральное) устаревание** может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и не устранимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверх улучшения.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно – планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

Здание Объекта оценки – кирпичное. Исходя из требований предъявляемыми дилерами к автосалонам и практики сложившейся на рынке, строить автосалоны лучше всего из быстровозводимых металлоконструкций. Такое строительство обеспечивает минимизацию инвестиций в строительные материалы, минимальные сроки и внедрение максимума функций при выполнении проекта.

На основании вышесказанного, необходимо учесть функциональное устаревание.

Для расчёта величины функционального устаревания оценщик использовал данные Справочника оценщика фирмы КО-ИНВЕСТ – Общественные здания 2016 г. Результаты расчётов приведены ниже.

Таблица 8.7

Наименование	Код объекта	Класс конструктивной системы	Справочный показатель стоимости, руб./куб. м.	Функциональное устаревание, %
Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	03.09.000.0005	КС-1	7218	32%
	03.09.000.0019	КС-6	4879	

**Внешнее устаревание имущества** – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Внешнее (экономическое) устаревание** – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешнее устаревание присуще исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Достоверные результаты способны дать непосредственное измерение реакции рынка на изменение самого имущества и его окружения. Она проявляется в двух формах: изменения арендной платы и цен продаж.

На основании вышесказанного, внешнее устаревание в дальнейших расчетах учитывать



нецелесообразно.

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. **Физический износ** вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Существует несколько методов расчета износа, основные из которых: метод разбиения, метод оставшегося срока экономической жизни и метод рыночной выборки, метод экспертизы состояния.

**Метод рыночной выборки** основывается на информации о сопоставимых продажах. Износ оцениваемого объекта определяется в следующей последовательности.

- Сбор аналитической информации о недавно проданных объектах, которые можно считать аналогичными объекту оценки.

- Определение стоимости участка земли для каждого объекта-аналога.

- Определение стоимости улучшений путем вычитания из цены проданных аналогов стоимости земельных участков.

- Определение восстановительной стоимости без учета износа каждого объекта-аналога на дату оценки.

- Определение износа путем вычитания из восстановительной стоимости (этап 4) стоимости недвижимости, полученной на этапе 3.

- Определение эффективного возраста объектов-аналогов.

- Определение величины среднегодового износа путем деления полученного износа (шаг 5) на эффективный возраст соответствующего объекта.

- Определение среднегодового процента износа путем деления среднегодового износа на восстановительную стоимость улучшений.

В суммарном износе объекта можно выделить отдельные виды износа: физический, функциональный и экономический. Физический и функциональный определяются путем осмотра объекта, и их величины вычитаются из суммарного износа; полученная разница между суммарным износом и величинами функционального и физического износов характеризуют часть износа, приходящуюся на экономическое окружение объекта.

**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:

$$I\% = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100, \text{ где:}$$

*I%* - накопленный износ;

*ЭВ* - эффективный возраст, лет;

*ТС* - типичный срок, лет.

**Хронологический возраст** равен времени существования объекта с момента окончания строительства до момента, на который оценивается объект.

**Эффективный (экономический) возраст** численно равен хронологическому, умноженному на коэффициент, значение которого определяется величиной износа объекта недвижимости.

Таким образом, при использовании метода оставшегося срока экономической жизни учитывается желание инвестора окупить вложения за определенный срок. Более этого срока с точки зрения пользователя эксплуатация данного объекта не является необходимой, даже если физически он и может использоваться далее.

При определении физического износа оцениваемых площадей учитывается фактическое состояние объекта. В большинстве случаев эффективный возраст равен хронологическому.

В рамках настоящего отчёта для определения физического износа использовался метод оставшегося срока экономической жизни

**Итоговый расчёт стоимости Объекта оценки**

Таблица 8.8

Наименование	Год постройки	Год проведения оценки	Общая экономическая жизнь, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Прямые строительные затраты, руб.	Стоимость, руб.
Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	2009	2 017	100	8	8,00%	32%	339 658 592	212 490 415
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56					101 293 688			
<b>Итого Объект оценки</b>					<b>313 784 103</b>			

**8.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составит:**

**313 784 103**

**(триста тринадцать миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи сто три) рубля.**

## **9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

### **Результаты расчета Объекта оценки**

Таблица 9.1

<b>Наименование</b>	<b>Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.</b>	<b>Стоимость, полученная доходным подходом, руб.</b>	<b>Стоимость, полученная затратным подходом, руб.</b>
Объект оценки	343 408 319	231 460 772	313 784 103

### **Согласование полученных результатов**

Указанные в таблице 9.1 результаты оценки, выполненные тремя подходами имеют расхождения. Эти расхождения могут быть обусловлены определенными факторами, порождающими неопределенность результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации:

1. Сравнительный подход:

- скидки на торг, которые в большинстве своем не учитывают конкретные особенности продажи используемого аналога;

- корректировки, применяемые к аналогам, в частности принятые на основании справочной информации, рассчитаны на средних значениях по рынку;

- все объекты, выставленные на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании;

- выборка аналогов ограничена количеством и не однородна.

2. Доходный подход:

- операционные затраты (коммунальные услуги, зарплата обслуживающего персонала, платежи за землю, налог на недвижимое имущество и т. д.) различаются в каждом конкретном случае;

- в качестве коэффициента загрузки принимаются усредненные значения рынка;

- отсутствуют точные данные доходности по каждому аналогу;

- нет четкого понимания, куда будет «двигаться» рынок арендных ставок и как изменятся цены продаж в будущем.

3. Затратный подход:

- использование в расчетах укрупненных показателей, которые характеризуются усредненными затратами;

- нестабильность на рынке материалов и неоднозначность условий их приобретения;

- высокая неопределенность на результат, вызванная влиянием внешнего и функционального устареваний;

- установлением величины физического износа;

- отсутствие однозначного понимания о величине прибыли предпринимателя, затрат, связанных с получением ТУ на инженерные системы и т.п.

Исходя из вышеперечисленного, перед согласованием результатов оценки необходимо проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественными.

Согласно таблицы «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки», научный руководитель проекта – Лейфер Л.А., 2017 г. средние значения интервала неопределенности, для торгово-офисных помещений на неактивном рынке составляет:

- для сравнительного подхода – 19,5%;
- для доходного подхода – 22,5%;
- для затратного подхода – 23,0%.

С учетом принятых интервалов неопределенности, значения нижней и верхних границ интервала составят:

Таблица 9.2

Наименование	%	min	max
Сравнительный подход	19,50%	276 443 697	410 372 941
Доходный подход	22,50%	179 382 098	283 539 446
Затратный подход	23,00%	241 613 759	385 954 447

Согласно п. 25. ФСО 1 существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода. Как видно из таблицы выше результаты, полученные при применении различных подходов находятся в границах интервалов неопределённости.

Так как, в рамках затратного подхода использовались укрупнённые показатели, которые характеризуются усредненными затратами, а так же затратный подход не учитывает основные факторы, влияющие на цену коммерческой недвижимости - доходность, перспективы развития, сложившиеся рыночные отношения в районе объекта оценки. Оценщик присваивает затратному подходу вес 0,1.

Расхождение между результатами, полученными в рамках сравнительного и доходного подходов – несущественны. Поэтому Оценщик присваивает вес сравнительному и доходному подходам 0,45.

Таблица 9.3

Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	343 408 319	231 460 772	313 784 103
Весовой коэффициент	0,45	0,45	0,10
Согласованная рыночная стоимость, руб.	154 533 744	104 157 347	31 378 410
<b>Итого</b>	<b>290 069 501</b>		

Принимая во внимание, необходимость поэлементного определения рыночной стоимости для элементов в составе Объекта оценки, Оценщиком было принято решение выделить стоимость земельного участка из общей согласованной итоговой стоимости.

Таблица 9.4

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость улучшения, руб.
Объект оценки	290 069 501	101 293 688	188 775 813

### **Согласованные результаты расчетов Объекта оценки**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, составит:**

**290 069 501**

**(двести девяносто миллионов шестьдесят девять тысяч пятьсот один) рубль.**

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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:

### Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 10.1

№	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
	<b>Объект оценки, в том числе:</b>	<b>290 069 501</b>	<b>28 796 310</b>	<b>261 273 191</b>
1	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	188 775 813	28 796 310	159 979 503
2	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	-	-	101 293 688

Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

## **11. 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 predetermined 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

  
А.А. Малинкович

## **Список использованных данных для оценки**

### **Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- 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);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. г. №327);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- Сборники Ко-Инвест (общественные здания).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2016.
- Письмо Госстроя СССР от 15 октября 1981 г. № 79-Д «О поправках к стоимости строительства, учитывающих изменение ценообразующих факторов».

### **Используемая методическая литература**

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.



- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

### Список использованных данных для оценки Нормативно-правовые и справочные документы

№	Наименование	Правоподтверждающий документ	Техническая документация
1	Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: общая 8 469,1 кв. м. Инвентарный номер: 7943. Этажность: 2. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:1341	Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452542 от 09.03.2017 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23-АИ №885942 от 27.05.2011 г.	Технический паспорт от 17.02.2016 г.
2	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации торгово-выставочного комплекса. Площадь: 33 903 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0422002:56	Выписка из ЕГРН № 99/2017/11452565 от 09.03.2017 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 23-АИ №624085 от 27.05.2011 г.	Кадастровый паспорт №2343/12/10-547477 от 19.07.2010 г.

### Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: [www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.kvm.ru](http://www.kvm.ru), [www.akrus.ru](http://www.akrus.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru) и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylo.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

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

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

**Первоначальная стоимость имущества** - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

**Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Сделка** - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Согласование результатов** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

**Стоимость балансовая** - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

#### **Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества**

**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.

**Амортизация** – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

**Аренда** – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

**Арендная ставка** - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, 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. Коэффициент 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.

**Объекты жилищно-гражданского назначения** – жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

**Объекты производственного назначения**– здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

**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.

**Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения)** - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

**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 пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Сооружения** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

**Техническое состояние** – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых 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.

# Приложения



Документы исполнителя

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"АУДИТ И КОНСАЛТИНГ"

(г. Москва)

ИНН 7720818770

является членом

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "19" февраля 2002 года

Регистрационный № 77173

Дата выдачи: "5" декабря 2014 года



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР**  
**обязательного страхования ответственности юридического лица,**  
**заключившего с заказчиком договор на проведение оценки**  
**№ V51277-0000086**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» августа 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b> Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон</small>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО «Аудит и Консалтинг»</b> <small>Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица</small>
<b>Лицо, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Страхователь</b> <b>ООО «Аудит и Консалтинг»</b> <small>Полное наименование юр.лица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <u>Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования.</u> <u>Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования</u>
<b>ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ</b>	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек</b> <small>Цифрами и прописью</small>
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	<b>500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек</b> <small>Цифрами и прописью</small>
<b>ФРАНШИЗА</b>	<b>Не установлена</b> <small>Цифрами и прописью</small>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек.</b> <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2016 г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	<b>с «05» сентября 2016г. по «04» сентября 2017г.</b> Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
<b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>	<b>«23» августа 2016 г.</b> <span style="float: right;"><b>город Москва</b></span>

<b>Страховщик</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>	<b>Страхователь</b>	<b>ООО «Аудит и Консалтинг»</b>
<b>Адрес местонахождения</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Адрес местонахождения</b>	111394 г. Москва, проспект Зеленый, д. 34, помещение 1, комната 1
<b>Почтовый адрес:</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Почтовый адрес:</b>	105613 г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, строение 8, этаж 3
<b>ИНН</b>	7702263726	<b>ИНН</b>	7720818770
<b>БИК</b>	044525187	<b>БИК</b>	044525225
<b>Расчетный счет</b>	407018104000600000009	<b>Расчетный счет</b>	40702810238000001580
<b>Банк</b>	ПАО Банк ВТБ г. Москва	<b>Банк</b>	ПАО Сбербанк г. Москва
<b>Кор. счет</b>	30101810700000000187	<b>Кор. счет</b>	30101810400000000225
<b>Представитель Страховщика</b>		<b>Представитель Страхователя</b>	
<b>Стражиц А. Д.</b>		<b>Домнин С. В.</b>	
<b>На основании</b>	доверенности № 180/16 от 18.03.2016г. и договоров № 325	<b>На основании</b>	доверенности № 20/11-15 от 20.11.2015 г.
<b>М.П.</b>		<b>М.П.</b>	

Один экземпляр настоящего Договора и Правил страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены, и понятны.



**Экспертный  
Совет**  
Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.03.2015 г. № 1607

**Малинкович  
Алина Александровна**

Паспорт 45 12 710123, выдан Отделом УФМС России по г. Москве по району  
Марьино. Дата выдачи 11.07.2012 г. Код подразделения 770-106

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 10.03.2015 г. за № 1607

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.12.2014 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский



**001607**

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Бланк изготовлен ЗАО «Оризон» (г.м. М 55-05-08/000 ФНС РФ) устан. в. ТО № 725. Тел. 4951 726-47-42. Москва, 2013. www.orizon.ru



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ V51277-0000092**

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» августа 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b> Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Малинкович Алина Александровна</b> <small>Полное наименование организации / ФИО физ. лица</small>
<b>ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Страхователь</b> <b>Малинкович Алина Александровна</b> <small>ФИО</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <small>Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.</small>
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ</b>	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.</b> <small>Цифрами и прописью</small>
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	<b>3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.</b> <small>Цифрами и прописью</small>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>810,00 (Восемьсот десять) рублей 00 копеек.</b> <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2016 г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	с «05» сентября 2016г. по «04» сентября 2017г. <small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</small>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
<b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>	«23» августа 2016 г. <span style="float: right;">город Москва</span>

<b>Страховщик</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>	<b>Страхователь</b>	<b>Малинкович Алина Александровна</b>
<b>Адрес местонахождения</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Адрес местонахождения</b>	г. Москва, ул. Братиславская, д. 34, корп. 1, кв. 176
<b>Почтовый адрес:</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Почтовый адрес:</b>	г. Москва, ул. Братиславская, д. 34, корп. 1, кв. 176
<b>ИНН</b>	7702263726	<b>КПП</b>	997950001
<b>БИК</b>	044525187	<b>Паспорт серия</b>	45 12 <span style="float: right;">номер 710123</span>
<b>Расчетный счет</b>	40701810400060000009	<b>Выдан</b>	отдел УФМС России по гор. Москве по району Марьино
<b>Банк</b>	ПАО Банк ВТБ г. Москва	<b>Дата выдачи</b>	11.07.2012 года
<b>Кор. счет</b>	30101810700000000187		
<b>Представитель, Страховщика</b>	 Стражиц А. Д.	<b>Представитель Страхователя</b>	 Малинкович А. А.
<b>На основании</b>	договорности № 180/16 от 18.03.2016г.  Для возврата в депозитарий № 375 М.П. ОГРН 1037700467514 Москва		Обли экземпляры настоящего Договора и Правила страхования получены. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны. М.П.

**Документы заказчика**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 1 из 7

**ФГИС ЕГРН**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
09.03.2017 № 99/2017/11452565	Всего разделов <u>    </u>
Кадастровый номер	23:43:0422002:56
Номер кадастрового квартала	23 43 0422002
Дата присвоения кадастрового номера	06 07 2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2
Площадь	33903 кв. м 64 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	126187644 06
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	23 43 0422002 1341, 23 47 0119055 1237
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	для строительства и эксплуатации торгового выставочного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

МП

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 2 из 7**

**Раздел 2**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
09.03.2017	№ 99/2017/11452565		
Кадастровый номер:		23:43:0422002:56	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Стар ком", ИНН 2312112271
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 23-23-01/796/2010-234 от 30.11.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи, № 26 от 26.10.2010
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
4.	4.1.1.	вид:	Ниле ограничения (обременения) прав, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.
		дата государственной регистрации:	11.11.2016
		номер государственной регистрации:	23-23-001-23-001.025:2016-4613/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
		основание государственной регистрации:	Решение, № 6-н от 10.11.2016, Отдел судебных приставов по Карасунскому округу г. Краснодара Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю
4.1.2.	4.1.2.	вид:	Ипотека, Весь объект
		дата государственной регистрации:	14.06.2013
		номер государственной регистрации:	23-23-01/378/2013-117
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 14.06.2013 по 30.04.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН: 7728168971
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 014312001 от 13.06.2013

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 3 из 7

<b>Квартальный участок</b>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
09.03.2017 № 99/2017/11452565		Всего листов выписки _____	
Катастровый номер:		23:43:0422002:56	

4.1.3.	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	28.02.2014
	номер государственной регистрации:	23-23-01/021/2014-397
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 28.02.2014 по 11.04.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 018E3Z001 от 27.02.2014
4.1.4.	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	26.06.2014
	номер государственной регистрации:	23-23-01/264/2014-649
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 26.06.2014 по 11.04.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 01A56Z001 от 26.06.2014
4.1.5.	вид:	Арест, Наложить арест
	дата государственной регистрации:	30.05.2016
	номер государственной регистрации:	23-23-001-23/001-020/2016-6269/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
основание государственной регистрации:		Решение, № 6/н от 11.05.2016, Советский районный суд г. Краснодара

Государственный регистратор	М.П.
-----------------------------	------

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
<small>тип объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
09.03.2017 № 99/2017/11-452565		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		23:43:0422002:56	

4.1.6.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав. Объявить запрет на совершение регистрационных действий
	дата государственной регистрации:	08.09.2016
	номер государственной регистрации:	23-23-001-23/001/025-2016-3-488/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
основание государственной регистрации:		Решение, № 6 н от 26.08.2016, Отдел судебных приставов по Карасунскому округу г. Краснодара Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю
4.1.7.	вид:	Ипотека. Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.04.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/213/2011-502
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.04.2011 по 29.03.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН: 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 00KB7Z001 от 20.04.2011, Договор об ипотеке, № 1 от 20.04.2011
4.1.8.	вид:	Ипотека. Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.04.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/213/2011-501
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.04.2011 по 29.03.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН: 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 00KB7Z001/F3 от 13.06.2013, Прочие иные документы о правах, № 00KB5Z001 от 20.04.2011, Прочие иные документы о правах, № 0KB5Z001/F6 от 01.07.2015, Договор об ипотеке, № 1 от 20.04.2011

Государственный регистратор	ИНН
-----------------------------	-----

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 5 из 7

Земельный участок			
<small>1:02:01/020/001/001/001/001</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов
09.03.2017	№ 09/2017/11452565		
Кадастровый номер		23:43:0422002:56	

419	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.04.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/213/2011-500
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.04.2011 по 27.03.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 00KB62001 от 20.04.2011
4110	вид:	Арест, Наложить арест
	дата государственной регистрации:	30.08.2016
	номер государственной регистрации:	23-23-001-23-001/020/2016-9072/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
основание государственной регистрации:		Решение, № 6 н от 23.08.2016, Советский районный суд г. Краснодара
4111	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	25.06.2014
	номер государственной регистрации:	23-23-01/264/2014-610
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 25.06.2014 по 31.03.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке, № 01AP52001 от 24.06.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>1:02:01/020/001/001/001/001</small>	<small>1:02:01/020/001/001/001/001</small>	<small>1:02:01/020/001/001/001/001</small>

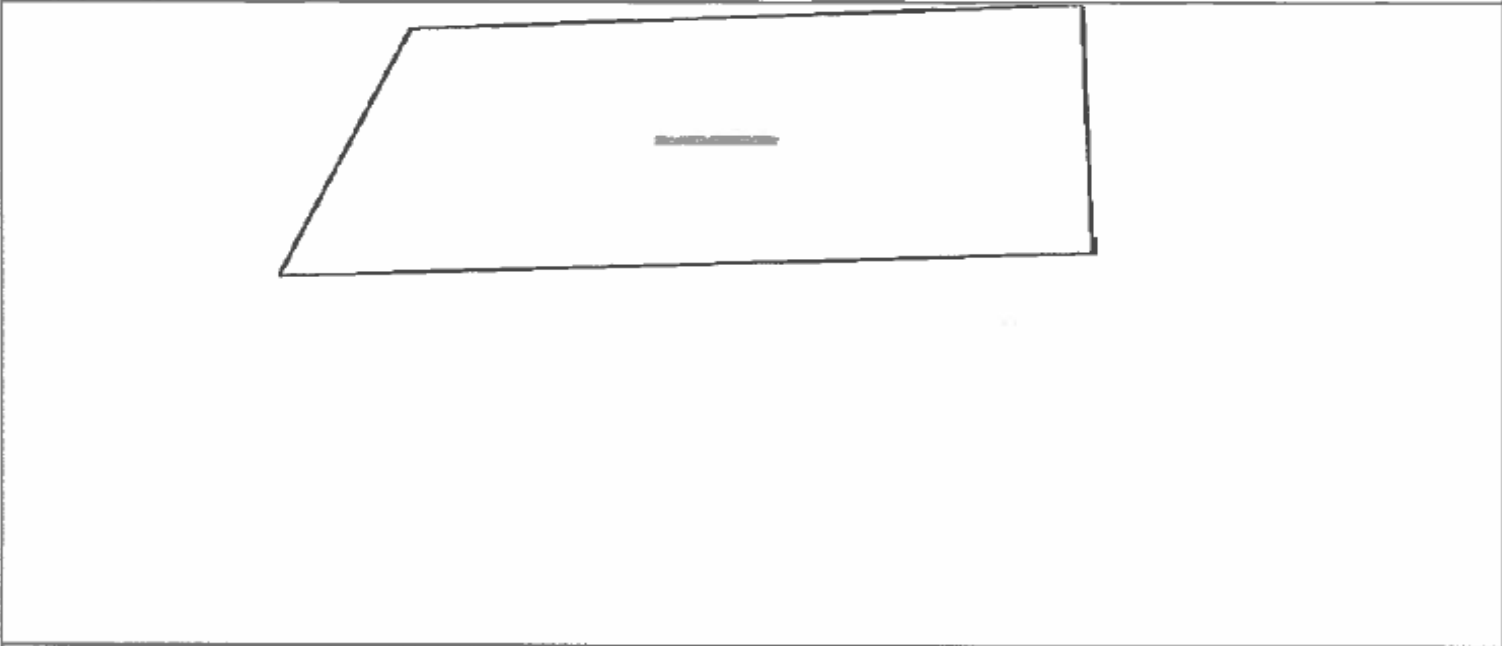
М.П.



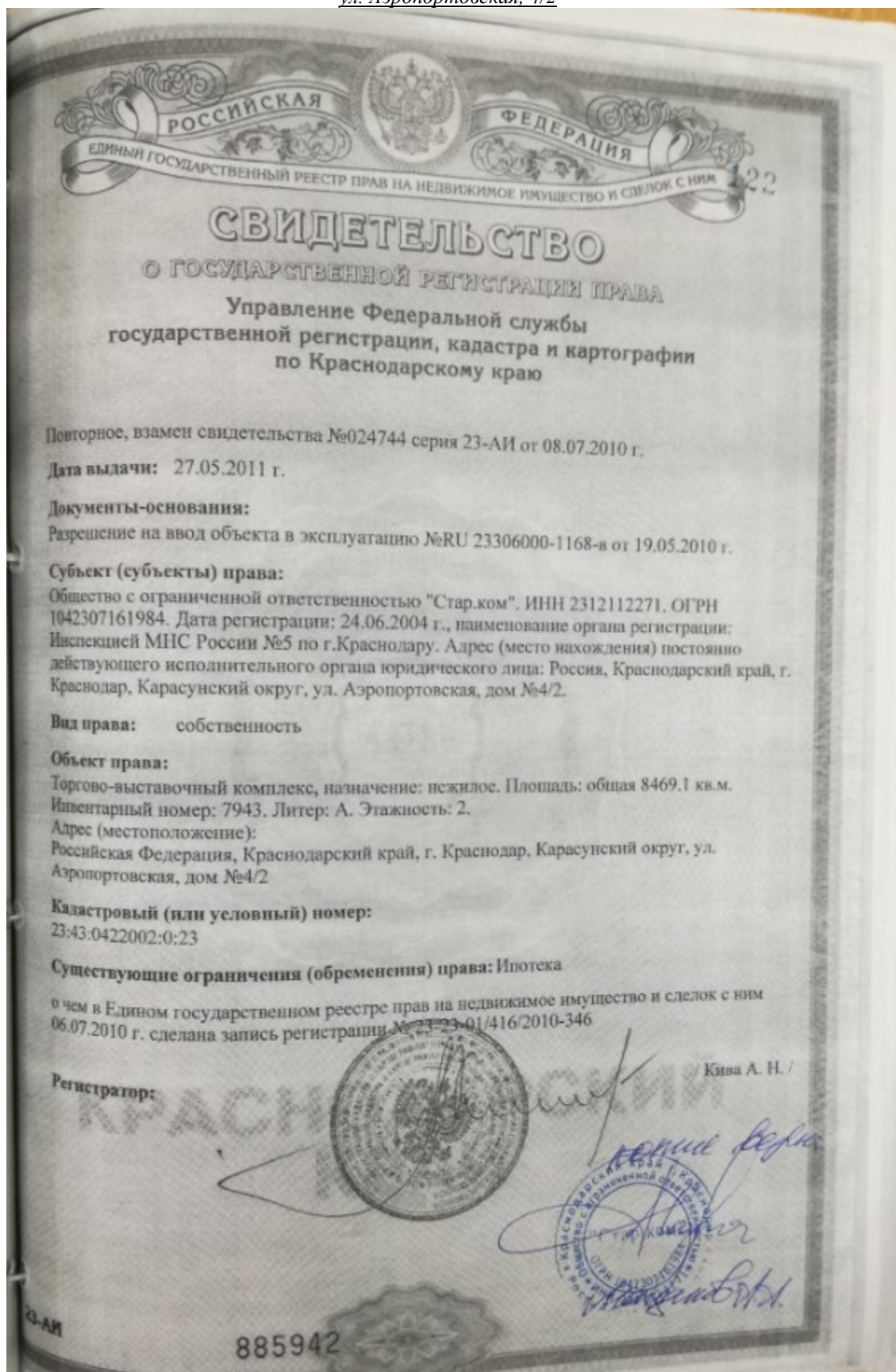
Земельный участок			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
09.03.2017 № 99/2017/11452565			Всего листов выписки
Кадастровый номер:		23:43:0422002:56	

4 1 12	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	30.09.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/793/2011-300
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 30.09.2011 по 30.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
	основание государственной регистрации:	Прочие иные документы о правах, № 00Р1.6/001 от 29.09.2011. Прочие иные документы о правах, № 00Р1.6/001/4 от 01.07.2015
4 1 13	вид:	Иные ограничения (обременения) прав. Объявить запрет на совершение регистрационных действий в отношении объектов.
	дата государственной регистрации:	05.04.2016
	номер государственной регистрации:	23-23-001-23-001/020/2016-3994/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
основание государственной регистрации:	Решение, № 6/н от 04.04.2016, Отдел судебных приставов по Карасунскому округу г.Краснодара УФССП по Краснодарскому краю	
4 1 14	вид:	Иные ограничения (обременения) прав. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.
	дата государственной регистрации:	09.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23-001-23-001/025/2016-1801/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
основание государственной регистрации:	Решение, № 6/н от 07.06.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю	
а	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
б	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ИФНС ЕБРН

М.П.

Раздел 3			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
<small>См. объект недвижимости №</small>			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов
09.03.2017 № 99/2017/11452565			
Кадастровый номер		23:43:0423002:56	
План чертеж, схема земельного участка			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
Государственный регистратор		ИГИС ЕГРН	

МП:





Открытое Акционерное общество  
«Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р. Поповича»  
Отделение технической инвентаризации по городу Краснодару Южного филиала ОАО  
"Госземкаштреемск" - ВНСХАГИ  
Южный филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Нежилое здание - Торгово-выставочный комплекс лит А

назначение нежилого помещения

край Краснодарский  
округ Карасунский внутригородской  
город (посёлок) Краснодар  
улица (переулок) Аэропортовская, 4/2

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 23:43-

Паспорт составлен по состоянию на 17 февраля 2016 г.



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

КАЧЕСТВО ПРОДУКЦИИ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ СЕРТИФИЦИРОВАННОЙ ПО ГОСТ ISO 9001-2011 СИСТЕМОЙ МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА  
Сертификаты соответствия № RU.05.01 К 00640-СК от 25.07.2011 г.







1. Регистрация права собственности  
(реестровый № \_\_\_\_\_ )

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда, и за какими номерами выданы	Датное участие при общей собственности	Полны ли, имеются ли сведения о правильности записи
	Общество с ограниченной ответственностью "Стар.ком"	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23306000-1168-в от 19.05.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.05.2011 г. 23-АИ № 885942	нежилое общ.пл. 8469,1 м2	
		Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности №23 от 26.10.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации от 27.05.2011 г. 23-АИ № 624085	зем.уч. 33903 м2	
	Примечание:	Кадастровый номер нежилого здания лит А 23:43:0422002:0:23		
		Объект капитального строительства расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0422002:56		

II. Экспликация земельного участка кв.м.

Площадь участка		Неэксплоатационная площадь				
по докум.	фактич.	застроенная	закрытая	отделенная	прочая	двор
33903		6660	9652	27	17564	

III. Благоустройство здания кв.м

Лит А

Водоприток	Классификация	Отопление					Центральный, горячее водоснабжение с централи. Гретьми водоснабжением	Вентиляц.			Газоснаб.		Электроснаб	Лифты/элит.	
		от ТЭЦ	от котельной (капительной)	от собственной котельной	от АГВ	иначе		централи.	индивидуальн.	иначе	централи.	индивидуальн.		лифты	иначе
8469,1	8469,1			8469,1								8469,1			







VI. Основание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2009 Число этажей 2  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

пор. №	Наименование конструктивных элементов	Основные конструкт. элемент (матер, конструкт, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. Элем. С поправками	Плюс в %	% износа к стр. 7 гр. 9 / 100	Тех.изм	
									Элем	К строк
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный	хорошее				0			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее				0			
	б) Перегородки	кирпичные, гипсокартон, МП								
3	Перекрытия	чердачное	хорошее				0			
		междуетажное		ж/бетонное						
		надподвальное		-						
4	Крыша	металлическая	хорошее				0			
5	Полы	бетон, плитка	хорошее				0			
6	Проклм	Оконные	хорошее				0			
		Дверные		металлические, м/пластик						
7	Внутренняя отделка	оштукатурено, побелено, окрашено	хорошее				0			
	Наружняя отделка	вентилируемый фасад								
8	Санитарно и электростр.	отопление	хорошее				0			
		водопровод		городская сеть						
		канализация		общесплавная						
		гор.воздушн.обж		-						
		вентиляц		-						
		электроосвещение		скрытая проводка						
		радио		-						
		телефон		-						
		вентиляция		естественная по каналам						
		лифт		-						
9	Прочие работы	отмостки	хорошее				0			

% износа, приведенный

0 %

Итого 100

процента износа (гр 9) \* 100

удельный вес гр. 7



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

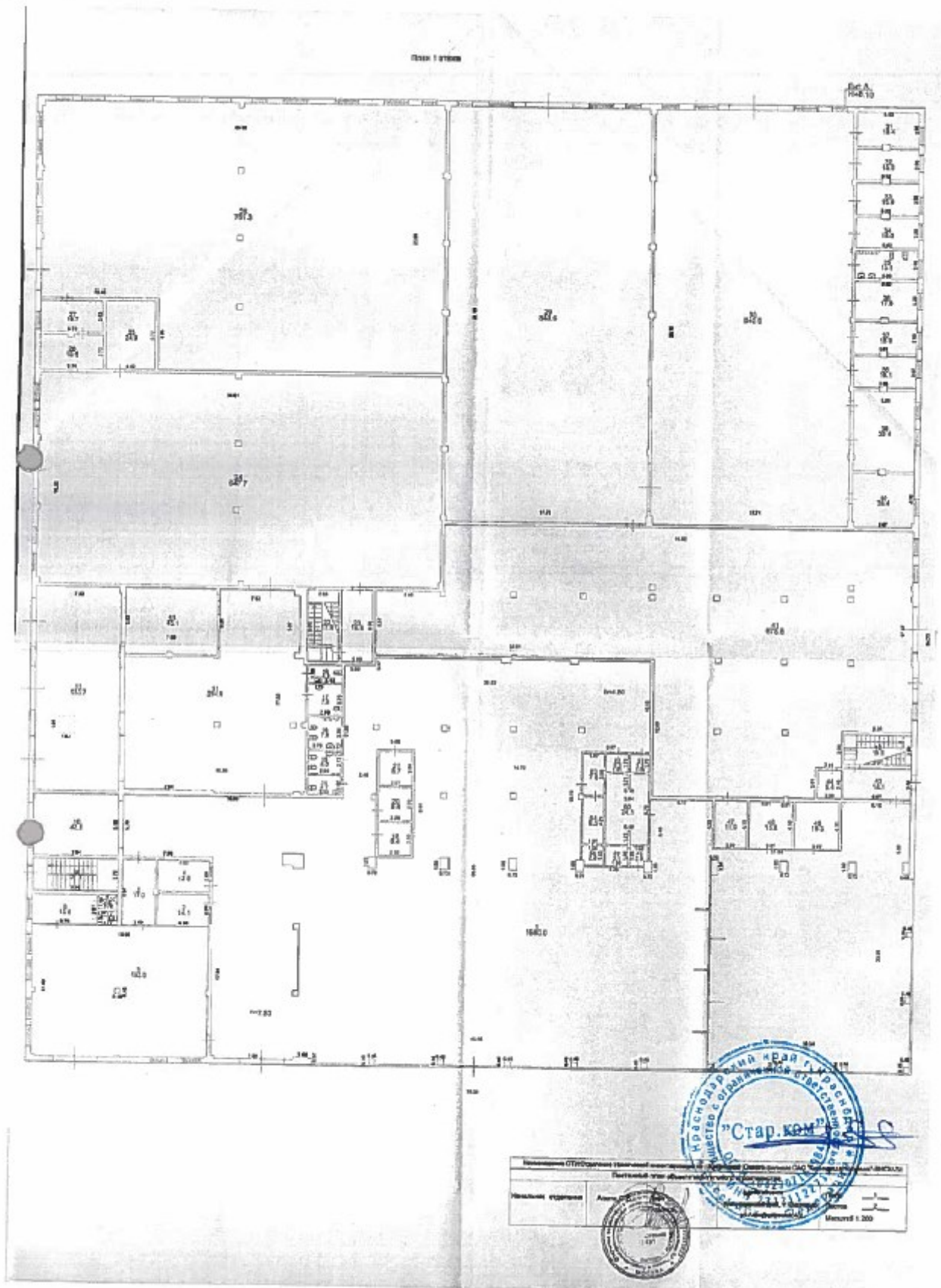
Наименование конструктивных элементов	Лит Г Электроподстанция 2009 г.			Лит Г1 КНС 2009 г.			Удельный вес в таблице	Перевал	Удельный вес с перевалом	Удельный вес в таблице	Перевал	Удельный вес с перевалом
	Удельный вес в таблице	Перевал	Удельный вес с перевалом	Удельный вес в таблице	Перевал	Удельный вес с перевалом						
Фундаменты	бетонный			бетонный								
Стены и перегородки	металлические			металлические								
Перекрытия												
Крыша	металлическая			металлическая								
Полы												
Проемы	простые			простые								
Отделочные работы												
Электроосвещение	да			да								
Прочие работы												
Итого												
Формулы для расчета площадей, объемов	0%	100	X	100	0%	100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес в таблице	Перевал	Удельный вес с перевалом	Удельный вес в таблице	Перевал	Удельный вес с перевалом	Удельный вес в таблице	Перевал	Удельный вес с перевалом
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Формулы для расчета площадей, объемов	100	X		100	X		100	X	

X. Исчисление восстановительной и действенной стоимости здания и его частей в ценах 1969года

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Страницы по таблице	Попр.к.стены,(коэф) кв						К-во площад (кв) (объем)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действенность в рублях
						улице	зависимость	актом р-н	группа нежилых	и	надлежащие				
А	Торгово-выставочный комплекс					см. в. XIV						48412	0		
Г	Электроподстанция											39	0		
Г1	КНС											20	0		









Приложение №1  
На жилые и жилые строения, имеющие  
встроенные нежилые помещения

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 квартал № \_\_\_\_\_

Литер по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строения, комн. кухня, коридор и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, нежилое помещение, кладовая, комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Высота помещения по внутреннему обмеру		
						нежилое		жилое		нежилое		жилое		суммарно по переоборудованной площади	итого (по квартале, этажу, строению)			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
А	1		1	торговый зал			1680,0										1680,0	7,80
А	1		2	быстрый сервис			182,0										182,0	7,80
А	1		3	кабинет			14,1										14,1	4,50
А	1		4	кабинет			13,9										13,9	7,80
А	1		5	склад запасных частей			17,0										17,0	7,80
А	1		6	душевая				2,4									2,4	7,80
А	1		7	туалет				2,3									2,3	7,80
А	1		8	разделочка				16,6									16,6	7,80
А	1		9	лестничная клетка				21,3									21,3	7,80
А	1		10	мойка			42,5										42,5	7,80
А	1		11	зона присыпки			234,8										234,8	7,80
А	1		12	мойка			133,7										133,7	7,80
А	1		13	мойка			43,1										43,1	7,80
А	1		14	туалет				4,7									4,7	7,80
А	1		15	туалет				6,0									6,0	7,80
А	1		16	туалет				7,8									7,8	7,80
А	1		17	туалет				7,8									7,8	7,80
А	1		18	туалет				4,1									4,1	7,80
А	1		19	пункт охраны			8,4										8,4	7,80
А	1		20	подсобная				8,6									8,6	7,80





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 квартал № \_\_\_\_\_

Литер по плану	Этажи (начиная 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строения, комн, кухни, коридор и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, санузел, служебное помещение, кладовая, комната, балочная, палата, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Высота помещений по внутреннему обмеру		
						лежкое		основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	самостоятельно переоборудованная площадь	итого (по квартире, этажу, строению)			
						основная	вспомогательная											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
А	1		21	переговорная кабинета		8,7											8,7	7,80
А	1		22	лестничная клетка			17,8										17,8	7,80
А	1		23	коридор			15,8										15,8	7,00
А	1		24	кузовной участок		647,7											647,7	7,80
А	1		25	кабинет		24,9											24,9	7,80
А	1		26	склад		15,6											15,6	7,80
А	1		27	помещение приготовления красок		16,7											16,7	7,80
А	1		28	малярный участок		781,3											781,3	7,80
А	1		29	слесарный участок №1		640,6											640,6	7,80
А	1		30	слесарный участок №2		640,6											640,6	7,80
А	1		31	аккумуляторная		16,4											16,4	7,80
А	1		32	компрессорная		15,9											15,9	7,80
А	1		33	подсобная			15,9										15,9	7,80
А	1		34	тепловой учет			16,0										16,0	7,80
А	1		35	сан.участ			13,8										13,8	7,80
А	1		36	электроустановка			17,9										17,9	7,80
А	1		37	склад		15,9											15,9	7,80
А	1			кабинет		16,1											16,1	7,80
А	1			склад		39,4											39,4	7,80
А	1			шномонтажный участок		26,4											26,4	7,80



Приложение №1  
На нежилые и жилые строения, имеющие  
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 квартал №         

Литер по плану	Этаж (помещение 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строения, комн, кухни, коридор и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, нежилая комната, кабинет, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Высота помещений по внутреннему обмеру													
						нежилое				жилое		самопольно оборудованная площадь		итого (по квартире, этажу, строению)															
						основная	основательная	основная	основательная	основная	основательная	основная	основательная																
7	8	9	10	11	12	13	14	16	17	18																			
А	1		41	склад		678,8																							
А	1		42	лестничная клетка			15,5													678,8	7,80								
А	1		43	коридор			18,1														15,5	7,80							
А	1		44	коридор			5,4															18,1	7,00						
А	1		45	перегородочная			16,3																5,4	7,80					
А	1		46	кабинет			15,8																16,3	7,80					
А	1		47	кабинет			11,9																	15,8	7,80				
А	1		48	кабинет для расчета и хранения			2,8																	11,9	7,80				
А	1		49	кабинет для расчета и хранения			3,1																		2,8	7,80			
А	1		50	касса			24,1																		3,1	7,80			
А	1		51	кабинет для расчета и хранения			3,1																			24,1	7,80		
А	1		52	кабинет для расчета и хранения			3,3																			3,1	7,80		
А	1		53	подсобный				7,6																			3,3	7,80	
А	1		54	бар				8,3																			7,6	7,80	
А	1		55	подсобный				2,8																			8,3	7,80	
																												2,8	7,80
<b>Итого по 1-му этажу:</b>						<b>6034,9</b>	<b>236,5</b>																				<b>6271,4</b>		



Приложение №1  
На нежилые и жилые строения, имеющие  
встроенные нежилые помещения

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 квартал № \_\_\_\_\_

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строения, комн, кухня, коридор и т.д.	Назначение частей помещения: жилой комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах											Высота помещения по внутреннему обмеру
						нежилое		жилое		нежилое		жилое		сечение по периферийной площади	итого (по квартиле, этаже, строению)		
						основная	используемая	основная	используемая	основная	используемая	основная	используемая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	17	18	
А	2		1	коридор			442,7									442,7	3,00
А	2		2	коридор			94,4									94,4	6,20
А	2		3	кабинет		43,6										43,6	6,20
А	2		4	кабинет		22,3										22,3	6,20
А	2		5	кабинет		16,5										16,5	6,20
А	2		6	коридор			6,0									6,0	6,20
А	2		7	кабинет		45,4										45,4	6,20
А	2		8	кабинет		24,1										24,1	6,20
А	2		9	кабинет		19,5										19,5	6,20
А	2		10	водонапорный узел			11,0									11,0	6,20
А	2		11	комната отдыха			11,0									11,0	6,20
А	2		12	лестничная клетка			21,8									21,8	6,20
А	2		13	подсобная			17,8									17,8	6,20
А	2		14	подсобная			12,6									12,6	6,20
А	2		15	архив			12,8									12,8	6,20
А	2		16	комната приема гинци			47,3									47,3	6,20
А	2		17	подсобная			3,2									3,2	6,20
А	2		18	туалетная			9,5									9,5	6,20
А	2		19	туалет			1,5									1,5	6,20
А	2		20	туалет			1,5									1,5	6,20





Приложение №1  
На планы и жилые строения, имеющие  
остротные нежилые помещения

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 кадастр № \_\_\_\_\_

Литер по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, этажный комн. кухня коридор и т.д.	Назначение частей помещения жилого комплекса, административное помещение, складская комната, бытовые помещения, лужайки, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Высота помещения по внутреннему обмеру	
						нежилое											
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	самостоятельно оборудованная площадь	этажа (по плану, этажу, стрессину)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	17	18	
Л	2		21	туалет			1,5									1,5	6,20
Л	2		22	туалет			1,5									1,5	6,20
Л	2		23	туалет			1,5									1,5	6,20
Л	2		24	туалет			1,5									1,5	6,20
Л	2		25	туалетная			9,4									9,4	6,20
Л	2		26	архив			13,4									13,4	6,20
Л	2		27	кабинет		13,4										13,4	6,20
Л	2		28	архив			53,0									53,0	6,20
Л	2		29	подсобная			45,4									45,4	6,20
Л	2		30	кабинет		30,0										30,0	6,20
Л	2		31	кабинет		29,9										29,9	6,20
Л	2		32	кабинет		29,0										29,0	6,20
Л	2		33	кабинет		30,4										30,4	6,20
Л	2		34	кабинет		34,1										34,1	6,20
Л	2		35	кабинет		34,5										34,5	6,20
Л	2		36	кабинет		22,6										22,6	6,20
Л	2		37	кабинет		21,4										21,4	6,20
Л	2		38	кабинет		21,6										21,6	6,20
Л	2		39	кабинет		14,4										14,4	6,20
Л	2		40	лифтовая клетка			17,8									17,8	6,20



Приложение №1  
На нежилые и жилые строения, имеющие  
вспомогательные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИИ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 квартира № \_\_\_\_\_

Литер по плану	Этаж (включая цоколь)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строение, комн., кухня, коридор и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, вспомогательное помещение, классная комната, балочная палата, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру в квадратных метрах											Высота помещения по внутреннему обмеру	
						нежилое		основная	балкон	лоджия	терраса	веранда	эскалатор	вспомогательная	смонтировано переоборудованная площадь	итого (по квартире, этажу, строению)		
						основная	вспомогательная											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Л	2		41	коридор			15,7										15,7	6,20
Л	2		42	разделка			86,8										86,8	6,20
Л	2		43	коридор			120,7										120,7	6,20
Л	2		44	сервер			25,2										25,2	6,20
Л	2		45	кабинет			45,6										45,6	6,20
Л	2		46	туалетная				2,2									2,2	6,20
Л	2		47	туалет				1,2									1,2	6,20
Л	2		48	туалет				1,2									1,2	6,20
Л	2		49	туалет				1,1									1,1	6,20
Л	2		50	туалет				1,2									1,2	6,20
Л	2		51	туалетная				2,2									2,2	6,20
Л	2		52	коридор				3,8									3,8	6,20
Л	2		53	душевая				14,4									14,4	6,20
Л	2		54	коридор				3,7									3,7	6,20
Л	2		55	разделка				49,8									49,8	6,20
Л	2		56	кабинет			34,1										34,1	6,20
Л	2		57	кабинет			33,9										33,9	6,20
Л	2		58	кабинет			34,8										34,8	6,20
Л	2			коридор				16,5									16,5	6,20
Л	2			туалетная				1,6									1,6	6,20





Приложение №1  
На нежилые и жилые строения, имеющие  
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 квартал №           

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строения, комн. кухни, коридор и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинет, офисное помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Цирколи по внутреннему обмеру в квадратных метрах											Высота помещения по внутреннему обмеру	
						нежилое		жилое		общее		жилое		общее		самодельно перепорудованная площадь		итога (по квартире, этажу, строению)
						основная	помогател.ьная	основная	помогател.ьная	основная	помогател.ьная	основная	помогател.ьная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	17	18		
А	2		61	туалет														
А	2		62	душевая			2,3									1,3	6,20	
А	2		63	душевая			1,5									1,5	6,20	
А	2		64	раздевалка			1,8									1,8	6,20	
А	2		65	кабинет			22,0									22,0	6,20	
А	2		66	кабинет			16,1									16,1	6,20	
А	2		67	бойлерная			33,2									33,2	6,20	
А	2		68	кабинет			26,0									26,0	6,20	
А	2		69	сервер			45,5									45,5	6,20	
А	2		70	комната приема гостей			10,0									10,0	6,20	
А	2		71	душевая			54,1									54,1	6,20	
А	2		72	кабинет			2,9									2,9	6,20	
А	2		73	лестничная клетка			66,4									66,4	6,20	
А	2		74	коридор			15,8									15,8	6,20	
А	2		75	туалетная			26,7									26,7	6,20	
А	2		76	туалет			1,3									1,3	6,20	
А	2		77	туалет			1,3									1,3	6,20	
А	2		78	туалетная			1,3									1,3	6,20	
А	2			подсобная			18,1									18,1	6,20	





Приложение №1  
На планы и планы строения, выданные  
внутренний технический отчет

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Краснодаре

по улице Аэропортовская дом № 4/2 этаж № 2

Литер по плану	Этаж (начинает 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану, строения, кухни, коридор и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, кухня, комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру и начислению площади											Высота помещений по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	2		80	кабинет		64,6									64,6	6,20	
					<b>Итого по 2-му этажу:</b>	<b>862,1</b>	<b>1335,6</b>									<b>2197,7</b>	
					<b>Всего по зданию (строению):</b>	<b>6897,0</b>	<b>1372,1</b>									<b>8469,1</b>	



XIII. Ограждение и вооружения (затрачено на участке)

Инвентарный номер	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборки	№ таблицы	Измерено	Стойкость (лет), по таблице	Перевыс на элемент, район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	высота (м)									
1	забор	м/ст., металлическая сетка			514,6							0	
2	забор	м/ст., металлический сплошной			557,9							0	
3	забор	м/ст., металлическая сетка			158,7							0	
IV-XIV	электрическая опора											0	
XV-XXXIX	емкостные колоды											0	
XC	мошение	асфальт			311,5							0	
XCI	мошение	асфальт			9340,0							0	
XCV	резервуар для воды	бетонный			720,0							0	
XCVI	отстойник	бетонный			37,6							0	

XIV. Обшая стоимость (руб)

В каком возрасте года	Основ. строения		Служб. постройки		Спор. здания		Всего	
	восстановл.	действит.	восстановл.	действит.	восстановл.	действит.	восстановл.	действит.
	Балансовая стоимость не предъявлена							

Обследовано лит А - 17.02.2016 г.

Работа выполнена	25.02.2016 г.						
Инженер	Сытников А.М.						
Начальник отделения	Алипа О.Е.						



ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование органа регистратора)</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Раздел 1	
На основании запроса от 09.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Здание	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
09.03.2017 № 99/2017/11452542	Всего разделов _____
Кадастровый номер:	23:43:0422002:1341
Номер кадастрового квартала:	23 43 0422002
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7943. Кадастровый номер 23 43 0422002 0 23
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, тер. Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, д.4/2
Площадь, м <sup>2</sup> :	8169,1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Торгово-выставочный комплекс
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	326729917,05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23 43 0422002 56
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 2 из 6

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
Лист №	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:
09.03.2017 № 99/2017/11452542	Всего листов выписки
Кадастровый номер	23:43:0422002:1341

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Стар ком", ИНН 2312112271
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 23-23-01/416/2010-346 от 06.07.2010
3	Документы-основания:	3.1. Прочие иные документы о правах, № RU 23306009-1168-в от 19.05.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1	вид	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.04.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/213/2011-501
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.04.2011 по 29.03.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
	основание государственной регистрации:	Прочие иные документы о правах, № 00KB5Z001 F6 от 01.07.2015. Прочие иные документы о правах, № 00KB5Z001 от 20.04.2011, Договор об ипотеке, № 1 от 20.04.2011, Прочие иные документы о правах, № 00KB7Z001 F3 от 13.06.2013
4.1.2	вид	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	14.06.2013
	номер государственной регистрации:	23-23-01/378/2013-117
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.06.2013 по 30.04.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 01431Z/001 от 13.06.2013

Государственный регистратор	МФЧС ЕПРН
-----------------------------	-----------

М.П.

<b>Листинг</b>			
<small>ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПИСИ ВЫПИСКИ</small>			
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
09.03.2017 № 99/2017/11452542			
Кадастровый номер _____		23:43:0422002:1341	

4 1.3	вид:	Иные ограничения (обременения) прав, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества
	дата государственной регистрации:	09.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/025/2016-1800/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Решение № 6/н от 07.06.2016, Межрайонный отдел по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю
4 1.4	вид:	Иные ограничения (обременения) прав, Объявить запрет на совершение регистрационных действий в отношении объектов
	дата государственной регистрации:	05.04.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/020/2016-3995/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Решение № 6/н от 04.04.2016, Отдел судебных приставов по Карасунскому округу г. Краснодара УФССП по Краснодарскому краю
4 1.5	вид:	Иные ограничения (обременения) прав, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества
	дата государственной регистрации:	11.11.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/025/2016-4614/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Решение № 6/н от 10.11.2016, Отдел судебных приставов по Карасунскому округу г. Краснодара Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю

Государственный регистратор	ЮРИС ПРП
<small>ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПИСИ ВЫПИСКИ</small>	<small>ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПИСИ ВЫПИСКИ</small>

М.П.

Звание			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
09.03.2017	№ 99/2017/11452542		
Кадастровый номер		23:43:0422002:1341	

4.1.6.	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	30.09.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/793/2011-300
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.09.2011 по 30.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН: 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 00P16/091 от 29.09.2011, Прочие иные документы о правах, № 00P16/091 F4 от 01.07.2015
4.1.7.	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.04.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/213/2011-502
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.04.2011 по 29.03.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН: 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 00KB72001 от 20.04.2011; Договор об ипотеке, № 1 от 20.04.2011
4.1.8.	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	28.02.2014
	номер государственной регистрации:	23-23-01/021/2014-397
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.02.2014 по 11.04.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН: 7728168971
основание государственной регистрации:		Прочие иные документы о правах, № 018E32001 от 27.02.2014

Государственный регистратор	ЮГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

МП

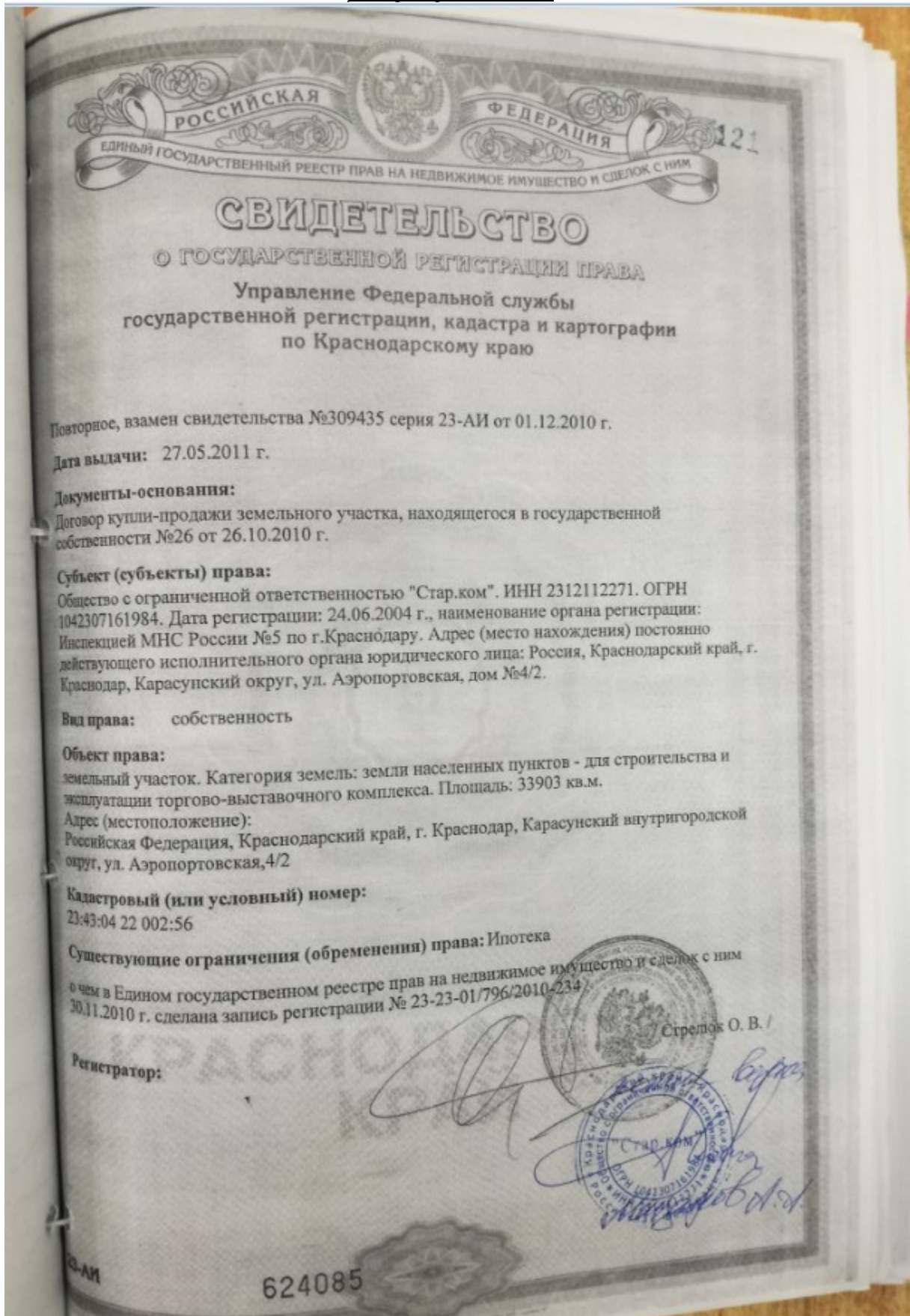


Здание		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
09.03.2017 № 99/2017/11452542	Всего разделов _____	
Кадастровый номер	<u>23:43:0422002:1341</u>	
4.1.9.	вид	Ипотека. Весь объект
	дата государственной регистрации	25.06.2014
	номер государственной регистрации	23-23-01/264/2014-610
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.06.2014 по 31.07.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Альфа-банк". ИНН: 7728168971
	основание государственной регистрации	Договор об ипотеке № 01AP52/001 от 24.06.2014
4.1.10.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав. Обязательный запрет на совершение регистрационных действий.
	дата государственной регистрации	08.09.2016
	номер государственной регистрации	23-23-001-23-001-025/2016-3489-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
	основание государственной регистрации	Решение № 6 от 26.08.2016. Отдел судебных приставов по Карасунскому округу г. Краснодара Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю
4.1.11.	вид:	Арест. Наложить арест
	дата государственной регистрации:	30.05.2016
	номер государственной регистрации:	23-23-001-23-001-020/2016-6268-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Решение № 6 от 11.05.2016. Советский районный суд г. Краснодара
Государственный регистратор		
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 6 из 6

Наименование		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____
09.03.2017 № 99/2017/11452542		Всего разделов _____
Кадастровый номер:		23:43:0422002:1341
4.1.12.	вид:	Ипотека. Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.04.2011
	номер государственной регистрации:	23-23-01/213/2011-500
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.04.2011 по 27.03.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
	основание государственной регистрации:	Прочие иные документы о правах, № 00К136/001 от 20.04.2011
4.1.13.	вид:	Ипотека. Весь объект
	дата государственной регистрации:	26.06.2014
	номер государственной регистрации:	23-23-01/264/2014-649
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.06.2014 по 11.04.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН 7728168971
	основание государственной регистрации:	Прочие иные документы о правах, № 01AS6Z001 от 26.06.2014
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ИТЭС БГРН
<small>Иванов И.И. (подпись)</small>		<small>ИТЭС БГРН</small>

МП



38857

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

Исполнительный орган кадастрового учета

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

"19" июля 2010г № 2343/12/10-547477

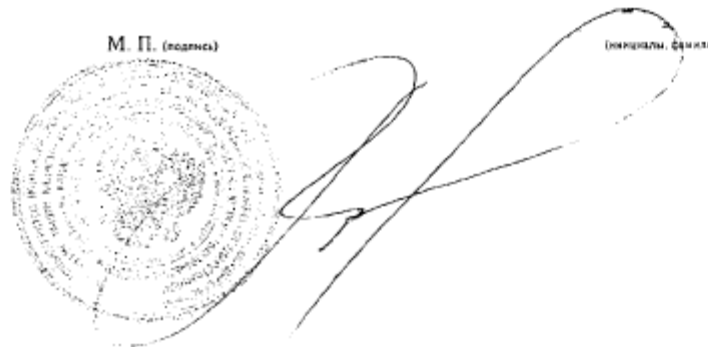
B.1

1	Кадастровый номер 23:43:0422002:56		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: —					6	
5	—						
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Аэропортовская, 4/2						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	—	весь	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации торгово- выставочного комплекса						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: —						
11	Площадь: 33903 +/- 64кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 66423774.69	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1959.23	14	Система координат: МСК 23, зона 1
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: —			
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			

(наименование должности)

М. П. (подпись)

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2  
19<sup>00</sup> июля 2010г № 2343/12/10-547477

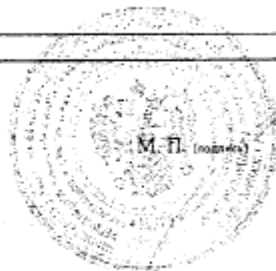
1	Кадастровый номер 23:43:0422002:56	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка

4

5 Масштаб 1:2000

(наименование должности)



М. П. (подпись)

(подпись, фамилия)

### Аналоги Объекта оценки

Недвижимость в Краснодаре > Продажа > Продажа земельных участков в Краснодарском крае > Прикубанский округ > Горхутор

участок 1.0 га  
Краснодарский край, Краснодар, район Горхутор, ул. Дзержинского

45 000 000 руб.

Общая информация:  
Тип земли: пром. назначения  
Площадь участка: 1.0 га

Участок с фасадом на улице Дзержинского. Рядом автосалоны. Назначение: земли населённых пунктов - объекты розничной торговли. Спешите.

ID: 9690346  
+7 918 028-33-88

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/157865386/>

Моя Территория Комфорта

Продажа коттеджи, Краснодарский край, Краснодар г.

12 500 000 руб.  
220 241 \$ или 196 328 €

Площадь участка	38 сот.	Газ	неизвестно
Электричество	неизвестно	Водоснабжение	неизвестно
Отопление	неизвестно	Канализация	есть
Охрана	есть		

Описание объекта  
Продается 5 земельных участков (смежных) по 38 соток каждый, общей площадью 2 Га, Трасса м-4 Дон, собственный проезд. Расположен в районе автосалонов ФОРД, Ключавто, Лада-трансфер. Земельный участок в собственности. Категория: Земли промышленности, энергетики, связи и т.д. Все коммуникации по линии участка. Две ТП со свободными лимитами, центр, вода, канализация. Идеально под автосалон, склад, производственную базу, цена : 330 т.р./сот.

[http://krasnodarsk-kray.mtk.ru/list/cottages/id-1166446/?utm\\_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm\\_medium=referral](http://krasnodarsk-kray.mtk.ru/list/cottages/id-1166446/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm_medium=referral)



www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-174845632

**17 490 000 РУБ.** Земли поселений на продажу  
 Краснодар, улица Леонида Лаурова, Карасунский, Краснодар, Краснодарский край, Карасунский

Расчитать ипотеку

**схема проезда**

Собственник: ?  
 Андрей  
 Размещает объявления: 5 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 1  
 Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя  
 Ваш e-mail  
 Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

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

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 938 534-38-55

**Участок 40 сот. (ИЖС)**

Фасадный ЗУ 40 соток, первая линия, ПМР ( Карасунский округ ), ул. Леонида Лаурова ( напротив ТК OZ Mall ). Категория земель - Земли населенных пунктов, назначение - коммерция. Все коммуникации по месту. Участок чистый, без строений, фасад 80 на 50 метров, асфальтированный подъезд с обеих сторон участка. Рядом развязка трассы М-4.Вокруг все застроено. Кадастровый номер по запросу.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 17 490 000 РУБ. Площадь: 40 Соток  
 Цена за сотку: 437 250 РУБ. Дата обновления объявления: 08/05/2017  
 Тип: Участок Дата публикации объявления: 01/12/2016  
 Тип объекта: Земли поселений Номер в каталоге: 174845632

Помещение под автомойку  
 glincom.com

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-174845632>

Надежный | <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/157596953/>

торговая площадь  
 Краснодарский край, Краснодар, район Горхутор, Ростовское ш., 14/6

55 000 000 руб.  
 48 246 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

Тип помещения: street retail  
 Площадь: 1 140 м²  
 Этаж: 1 из 1  
 Высота потолков: 4 м  
 Помещение: свободно  
 Специализация помещения: автосалон, автомойка, автосервис, автослесок, автосервис, автослесок, бизнес, база, выставка, представительство, шиномонтаж, дизайнерский ремонт

Состояние: дизайнерский ремонт  
 Мебель: нет  
 Вход: отдельный с улицы

**О здании**

Тип здания: торгово-деловой комплекс  
 Линия домов: левая  
 Общая площадь: 1 140 м²  
 Участок: 0,1 га (в собственности)  
 Категория: действующий  
 Вентиляция: естественная  
 Кондиционирование: центральное  
 Отопление: центральное  
 Система пожаротушения: сигнализация  
 Дни работы: ежедневно

**Инфраструктура**

- автомойка
- автосервис
- банкомат
- гостиница
- кафе
- минимаркет
- складские помещения
- столовая
- супермаркет

Общая площадь участка в собственности 0,1 га.  
 Общая площадь автосалона 1140 кв.м.  
 Штукатурка 400 кв.м.  
 Сервис: 400 кв.м.  
 Своя дизельная котельная.

ID:12533392  
 +7 911 139-14-09, +7 918 022-30-21  
 Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Промышленные здания на рекламном сайте

Квартиры в Новороссийске  
 ЖК «Облака» Квартиры с видом на море от 1.3 млн. руб. Выберите!  
 Тел.: 8 (8617) 30-60-71

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/157596953/>

The screenshot shows a listing for a commercial building on Avito. The main title is "Магазин 2500 м²" (Store 2500 m²). The listing includes a large photo of the interior, which is a well-lit space with several cars parked. To the right of the photo, there is contact information: phone number "8 938 429-22-72" and a button to "Написать сообщение" (Write message). Below the photo, there are smaller images and a description of the property. The description states: "Здание 2500м2 на 50 сотках. Все коммуникации. В собственности Торговый зал 1000м2. Н=7м. Офисы 200м2, гараж, автосервис. Большая парковка. Вся инфраструктура. рынки, супермаркеты(OZ, Пента), городской транспорт. Съезд с трассы М4 ДОН. Первая линия. Под любой вид деятельности : Торговля, производство, автосалон. Сто миллионов. Возможна рассрочка." The address is "Краснодар, р-н Карасунский, ул Восточный Обход".

[https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya\\_nedvizhimost/magazin\\_2500\\_m\\_910462653](https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2500_m_910462653)

The screenshot shows a listing on DeloYug.ru for a "Автоцентр с арендаторами" (Car center with tenants). The main title is "Автоцентр с арендаторами". The price is listed as "Цена объекта: 120 млн.р.". There is a button "ОТПРАВИТЬ ВОПРОС" (Send question) with the number "ТН2211201603". The category is "Коммерческая недвижимость" and the location is "Краснодар, Восточный Обход". The listing includes contact information for "Кособоков Сергей Анатольевич" with phone number "8 918-979-57-95" and a button "ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ" (Send application). The description states: "Продается действующий автоцентр . Есть действующий арендатор. Общая площадь - 2400м2. Шоурум 800м2. Ремонтная зона 1200м2. Полностью оборудован и действует". There is also a section "ЗАИНТЕРЕСОВАЛИСЬ?" (Interested?) with the same contact information and a note: "Консультация по данному объекту, поиск объекта по вашим требованиям - бесплатно! Позвоните мне сейчас!".

<http://deloyug.ru/object/B54417-avtocentr-s-arendatorami>

Здание коммерческого назначения  
№ 668638133, размещено вчера в 13:34 1475 (+9)

1 250 000 руб./мес.  
Без залога

8 918 496-00-00

Агентство  
Дмитрий  
Подтвержден  
На Avito с июля 2014

Адрес  
Краснодарский край, Краснодар р-н Западный, Тургеневское Шоссе 31

Площадь: 2500 м²

Адрес: Краснодар, р-н Западный, Тургеневское Шоссе 31

Сдается полностью готовое здание свободной планировки под супер-маркет, центр продаж, фитнес центр, автосалон. Парковка, въезд с дороги, современная отделка. 1-этаж 1500м2, 2-этаж 1000м2. Возможно сдать частями от 150м2.

[https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_kommercheskogo\\_naznacheniya\\_668638133](https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kommercheskogo_naznacheniya_668638133)

Сдам производственное помещение, 1140.0 м²  
№ 1099462613, размещено 23 мая в 19:02 132 (+10)

570 000 руб./мес.  
Залог не указан

8 938 429-83-85

Написать сообщение

Агентство  
Жилищный Центр «КАЯНЬ»  
На Avito с июля 2014

Адрес  
Краснодарский край, Краснодар р-н Прикубанский, Ростовское шоссе

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

464 объявления агентства

Площадь: 1140 м²

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, Ростовское шоссе

Назначение-магазин, СТО, автомойка, развлекательный центр. 1140/1140 кв.м. с Краснодар. ЗИП (Ростовское шоссе), отдельное строение, вход с улицы есть. 6.0м потолок, свободная планировка, 2 отд.вх., отопление: АГВ, мебель/оборудование, стеклопакет, 220В+380В, климат.сист., санузел отдельный, вода, канализация септическая, интернет, видеонаблюдение, ж.д. помещения, сигнализация, покрытие территории: асфальт, 2 отд.въезда, парковка на 20 авто, проходное место, магистральная улица, подъездные пути. Сдается в аренду здание автосалона, р-н Ростовское шоссе, Красная линия. Барьерный. Витражный алюминиевый фасад. Парковка, широкий фасад. Общая площадь: 1140 м2. Торговый зал 400 м2. Площадь СТО составляет 380 м2. Оставшаяся площадь занята офисом, мойкой и складом. Цена 570 000 руб. в месяц + коммуна.

[https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1140.0\\_m\\_1099462613](https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1140.0_m_1099462613)

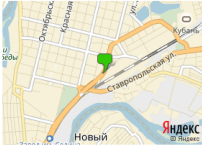
ayaks-rielt.ru/object/2328437

**АРЕНДА** Обновлено 29.05.2017, 2:29, ID: 2328437

## Аренда магазина, 2381 м<sup>2</sup>, Суворова

**Площадь: 2381 м<sup>2</sup>**  
Цена аренды: 1 380 000 руб./мес  
Цена: 580 руб./м<sup>2</sup>/мес


Суворова, Краснодар, Россия



**Об объекте**  
Округ: Центральный

**Описание объекта**  
Предлагается в аренду объект, общей площадью 2380 квадратных метров. Состоит из двух этажей. Объект крайне интересен под различные виды деятельности, фитнес клуб, развлекательный центр, ночной клуб, ресторан, а также и под торговую деятельность, вариантов масса. В непосредственной близости от объекта нет жилых домов, а исключительно бизнес центры крупнейших компаний с большим штатом сотрудников. Очень удобная транспортная доступность, остановки общественного транспорта. Данный объект может похвастаться огромной парковкой. Первый этаж площадью 1300 кв.м., второй 1000, сдача в аренду полностью всех площадей. Без комиссии со стороны арендатора! Код объекта: 1004201510

**Контактные данные**  
+7 (861) 205-12-32  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на ВИБОСС

**Компания**  
Департамент коммерческой недвижимости "АЯКС-Риэлт"  


<http://ayaks-rielt.ru/object/2328437>

